



Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/07/2022 16:43:34-0500

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°433-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima ,06 de julio de 2022.

VISTOS: El título N°2021-2221799 de fecha 19 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima, la Resolución Jefatural N° 012-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 07 de enero de 2022, el Informe N°203-2022-SUNARP-ZR.N°IX/CPI de fecha 07 de junio de 2022, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, revisada la partida N°46845064 del Registro de Predios de Lima, se advierte que el asiento C00002 corresponde a la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Víctor Santiago Rodríguez Maldonado, inscrita en el asiento A00001 de la partida N°12511190 del Registro de Sucesiones de Lima, a favor de Leopoldo Gonzales Rodríguez, en concurrencia con Vilma Nestora Rueda Maldonado, Julia Mercedes Sofia Rodríguez y José Rodríguez Maldonado, entre otros, quienes adquieren las acciones y derechos que sobre el inmueble correspondían al citado causante, transferencia registrada conforme al artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

SEGUNDO.- Que, la inscripción obrante en el asiento A00001 de la partida N°12511190 del Registro de Sucesiones Intestadas del Lima, se presume cierta 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, según lo dispuesto en el artículo 2013° del Código Civil, dejándose constancia que por Resolución Jefatural N°012-2022-SUNARP-Z.R. N° IX/JEF de fecha 07 de enero de 2022, se dispuso desestimar por inadmisibilidad la solicitud de cancelación de dicho asiento registral, solicitada por el Notario de Arequipa José Luis Concha Revilla, bajo el título N°2221800 de fecha 19 de agosto de 2021, cuyo estado actual es el de tachado;

TERCERO.- Que, de acuerdo al Informe N° 070-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPJN de fecha 20 de diciembre de 2021, que forma parte de la Resolución N°012-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 07 de enero de 2022, se desestimó el pedido de cancelación solicitada por el Notario de Arequipa José Luis Concha Revilla, bajo el título N°2021-2221800, al existir un defecto en la causal que sustentaba su pedido (requisito de la solicitud previsto en el numeral 4 del párrafo 50.2 del artículo 50° del Reglamento de la Ley N° 30313), al no existir declaración expresa donde se acuse falsificación o suplantación de identidad, respecto del acta notarial de fecha 08 de junio de 2006, ni tampoco existe una declaración expresa sobre falsificación de documentación necesaria para la inscripción, inserto o adjunta a dicha acta notarial;

CUARTO.- 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;

QUINTO.- 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



Firmado digitalmente por:
BALDODANO RODRIGUEZ
Fernando Boy FAU 20260998898 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/07/2022 18:10:28-0500



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°433-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima ,06 de julio de 2022.

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;

SEXTO.- 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;

SÉPTIMO.- 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 previsto en la ley;

OCTAVO.- 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;

NOVENO.- Que, revisado el Informe de Vistos, emitido por la 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 N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

DÉCIMO.- Que, en el mencionado informe se concluyó que el Notario de Arequipa José Luis Concha Revilla, si bien se encuentra legitimado para solicitar la cancelación del asiento señalado en el considerando Primero, aún se encuentra vigente y surte todos sus efectos la inscripción que obra en el asiento A00001 de la partida N°12511190 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima que sustenta dicha inscripción en el Registro de Predios, al haberse desestimado por inadmisibilidad el pedido de cancelación solicitada por el mencionado notario, por lo que corresponde bajo el mismo criterio y sustento, denegar por inadmisibilidad la cancelación del asiento C00002 de la partida N° 46845064 del Registro de Predios de Lima;

DÉCIMO PRIMERO.- Que, el artículo 65 del reglamento establece que la resolución jefatural que desestima la solicitud de cancelación por inadmisibilidad es irrecurrible en sede administrativa;

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





Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/07/2022 16:44:05-0500

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°433-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima ,06 de julio de 2022.

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 4 de la Ley N°30313, por el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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°068-2020-SUNARP/GG del 25 de mayo de 2020, ampliada mediante Resolución N°336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DESESTIMAR por inadmisibilidad la solicitud de cancelación administrativa del asiento C00002 de la partida N°46845064 del Registro de Predios de Lima, extendido en mérito del título N°924092 de fecha 06 de diciembre de 2010, de conformidad con los considerandos de la presente resolución.

Artículo 2.-REMITIR el título N°2021-2221799 de fecha 19 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima al Registrador Público a cargo de la Sección 25° - Propiedad Inmueble, adjuntando copia certificada de la presente resolución, para que proceda a la tacha del título.

Artículo 3.-NOTIFICAR la presente resolución al Notario de Arequipa José Luis Concha Revilla y a los titulares registrales, acompañando copia certificada del informe de vistos.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP



Firmado digitalmente por:
PEREZ SOTO Jose Antonio
FAU 20260998898 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 06/07/2022 18:12:57-0500



Firmado digitalmente por:
BALDODANO RODRIGUEZ
Fernando Boy FAU 20260998898 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/07/2022 18:11:12-0500



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, 07 de junio de 2022

INFORME N° 203 -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 – 2221799 del 19/08/2021.
b) Memorándum N° 14-2021-GPI-PI-25° del 07.10.2022.
c) Resolución Jefatural N° 012-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 07.01.2022.
d) Informe N° 70-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPJN de fecha 20.12.2021.

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 Arequipa José Luis Concha Revilla, presentada bajo el Título N° 2021 – 2221799 de fecha 19 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima, y asignado a la Sección 25° - Propiedad Inmueble.

Al respecto, corresponde poner en su conocimiento lo siguiente:

1. La Ley N° 30313, establece en su 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*



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"

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 del presente Reglamento, y; 4. Cualquier otro supuesto que para tal efecto disponga la SUNARP."*
6. Precizando 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 03/07/2021 por la que el Notario de Arequipa José Luis Concha Revilla solicita la cancelación del asiento C00002 de la Partida N° 46845064 del Registro de Predios de Lima, por supuesta falsificación de firma y sellos del Notario de Arequipa Javier De Taboada Vizcarra, así como la falsificación de la autorización notarial que se encuentra en la última página del Acta de Protocolización de Sucesión Intestada de fecha 08 de junio de 2006.
8. De la Partida N° 46845064 del Registro de Predios de Lima, se advierte que el asiento C00002 corresponde a la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Víctor Santiago Rodríguez Maldonado, inscrita en el asiento A00001 de la Partida N° 12511190 del Registro de Sucesiones de Lima, a favor de Leopoldo Gonzales Rodríguez, en concurrencia con Vilma Nestora Rueda Maldonado, Julia Mercedes Sofia Rodríguez y José Rodríguez Maldonado, entre otros, quienes adquieren las acciones y derechos que sobre el inmueble señalado correspondían al citado causante; transferencia registrada conforme al artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹; haciendo constar que la Sucesión Intestada registrada en el Asiento A00001 de la Partida N° 12511190 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, se efectuó según Acta de Protocolización de 08/06/2006 ante Notario de Arequipa Javier De Taboada Vizcarra, previamente registrada en el Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, también sustenta la transferencia por sucesión en el Registro de Predios de Lima.
9. Respecto a las inscripciones contenidas en el asiento A00001 de la Partida N° 12511190 del Registro de Sucesiones Intestadas del Lima, por Resolución Jefatural N° 012-2022-SUNARP-Z.R. N° IX/JEF de 07/01/2022 se dispuso desestimar por inadmisibilidad la solicitud de cancelación de dicho asiento registral, solicitada también por el Notario de Arequipa José Luis Concha Revilla bajo el Título N° 2221800 de fecha 19 de agosto de 2021, cuyo estado actual es el de TACHADO.

¹ Artículo 104.- Transferencia de propiedad por sucesión

Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador.

Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas.



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"

10. De acuerdo al Informe N° 070-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPJN de fecha 20 de diciembre de 2021, que forma parte de la Resolución N° 012-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 07 de enero de 2021, se desestimó el pedido de cancelación solicitada por el Notario de Arequipa José Luis Concha Revilla, bajo el Título N° 2021 - 2221800, al existir un defecto en la causal que sustentaba su pedido (requisito de la solicitud previsto en el numeral 4 del párrafo 50.2 del artículo 50° del Reglamento de la Ley N° 30313), al no existir declaración expresa donde se acuse falsificación o suplantación de identidad, respecto del acta notarial de fecha 08 de junio de 2006, ni tampoco existe una declaración expresa sobre falsificación de documentación necesaria para la inscripción, inserto o adjunta a dicha acta notarial.
11. 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 C00002 de la Partida N° 46845064 del Registro de Predios de Lima, corresponde verificar si aún se encuentra vigente el asiento A00001 de la Partida N° 12511190 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima que sustenta dicha inscripción, así como que el Notario de Arequipa José Luis Concha Revilla 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.
12. Respecto al asiento A00001 de la Partida N° 12511190 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, por Resolución N° 012-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 07 de enero de 2022, se desestimó por inadmisibilidad el pedido de cancelación de dicha inscripción, por lo que en opinión de esta Coordinación, siendo el mismo sustento, correspondería bajo el mismo criterio y sustento de la citada resolución, denegar por inadmisibilidad la cancelación del asiento C00002 de la Partida N° 46845064 del Registro de Predios de Lima (transferencia de propiedad por sucesión).
13. El pronunciamiento que emita la Jefatura Zonal en el presente procedimiento, no enerva el derecho del interesado o interesada a solicitar por la vía judicial la nulidad de la sucesión intestada y como consecuencia de ello, la cancelación del asiento C00002 de la Partida N° 46845064 del Registro de Predios de Lima, en atención a las disposiciones contenidas en el artículo 2013° del Código Civil y el artículo 124° del Decreto Legislativo N° 1049.
14. Estando a lo opinado, corresponde a vuestro Despacho emitir la respectiva resolución que desestime por inadmisibilidad la solicitud de cancelación del asiento C00002 de la Partida N° 46845064 del Registro de Predios de Lima, remitiendo copia certificada de



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"

ésta y el Título N° 2221799 de fecha 19 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima al Registrador Público competente, para su tacha.

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: 07/08/2022 11:13:47-0500

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



anticorruption@sunarp.gob.pe



Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>



**Siempre
con el pueblo**