



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° VIII – SEDE HUANCAYO**

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 112- 2022-SUNARP/ZR N° VIII/JEF**

Huancayo, 30 de junio del 2022

**Sumilla: Disponer la cancelación de asiento registral irregular solicitado por la Notaria Mercedes Eugenia Portugal Montejo al amparo de la Ley N° 30313.**

**VISTO:**

La Hoja de Trámite N° 08.02-2021-000688 de fecha 08.07.2021, asiento de presentación N° 2021-1810980 de fecha 12.07.2021; Informe N° 276-2021-ZRVIII-SHYO/UAJ de fecha 26.07.2021, Hoja de Trámite N° 08.02-2021-000915 de fecha 03.08.2021; Informe N° 298-2021-ZRVIII-SHYO/UAJ de fecha 16.08.2021; Oficio N°218-2022-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 23.07.2021; Oficio N° 07-202-NOTARIA/MEPM de fecha 23.06.2022; y;

**CONSIDERANDO:**

Que, con Ley No. 30313 “*Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposición Complementaria Transitoria y Final del Decreto Legislativo No. 1049*”, de fecha 05-03-2015, se han establecido las disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, 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, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica

Que, con Decreto Supremo No. 010-2016-JUS, se aprueba el Reglamento de la Ley No. 30313, cuyo ámbito de aplicación es para todos los registros jurídicos a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, estableciéndose entre otros el procedimiento para las solicitudes de Cancelación.

Que, el numeral 4.1) de la Ley No. 30313, dispone: *“El Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o 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”*; por otro lado, el numeral 4.2 del artículo 4 de dicha norma, establece: *“La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3”*.

Que, mediante Oficio N° 1093-2021-ZRVIII-SHYO/ORHCO/LAFS de fecha 19.07.2021, el Registrador Luis Fernández Salinas, solicita que, en mérito a las funciones de la Jefatura Zonal, califique la procedencia de la cancelación del asiento registral, realizada mediante Título N° 2020-02085593 de fecha 12.11.2020, por falsificación de escritura pública, conforme a lo solicitado mediante título 2021-1810980 de fecha 12.07.2021. El Registrador realizó la suspensión del título materia de análisis, en tal sentido, corresponde verificar los argumentos y los documentos presentados, así, evidenciamos la solicitud de Mercedes Eugenia Portugal Montejo Notaria de Huacaybamba de la provincia de Huánuco, señala que ha tomado conocimiento que existe un parte notarial de escritura pública N° 400 de fecha 01.09.2019 de donación gratuita de un inmueble donde radica que es además propiedad de la Notaria e inscrita en la Partida Electrónica N° 11001009 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco, donación realizada a favor de Luis Alberto Poma Portugal, de igual manera precisa que el parte notarial de escritura pública es falsificada, siendo el motivo que nunca ha realizado tal donación, además que el parte notarial expedido es falso toda vez que verificado en el legajo de escritura públicas de su oficio notarial ese número corresponde a un levantamiento de Hipoteca de garantía hipotecaria a favor de Lucila Osos Apolinario.

Que, el artículo 57° del D.S. N° 010-2016-JUS, precisa que para los supuestos de cancelación de asiento registral, se debe verificar el cumplimiento de los requisitos previsto en el artículo 50°, así, precisa que la formulación de cancelación se acreditará con algunos de los documentos señalados en el artículo 3.1 de la ley (30313); verificado el contenido de la solicitud presentada por la Notario Mercedes Eugenia Portugal Montejo, se advierte que ha cumplido con presentar la solicitud de cancelación emitida por el notario competente, además adjuntó la declaración jurada en la cual se indica que el instrumento protocolar que aparentemente proviene de su despacho no ha sido expedido por su despacho notarial. De lo antes indicado, se tiene que la notaria cumplió con los requisitos previstos en la norma. Sobre el particular para su procedencia se tiene que el numeral 1° del acápite 57.2 del artículo 57° precisa que la solicitud no esté comprendida en alguno de los supuestos de improcedencia previstos en el artículo 54°, y verificado los supuestos contemplados en la norma se advierte que no se encuentra bajo ningún supuesto de improcedencia, toda vez que, la solicitud fue formulada por la persona que tiene la condición de autoridad (**Notario Público**); se advierte del contenido de la partida electrónica que no obra medida cautelar alguna, además se ha verificado que la inscripción realizada se ha generado el 12.11.2020, que no ha transcurrido el plazo extraordinario de ley, y analizado el contenido de la partida registral se advierte que con la escritura presuntamente falsa se inscribió a favor de Luis Alberto Poma Portugal, quien lo transfirió a la empresa HICOMACO EIRL, empresa que a su vez, vuelve a transferirlo al propio vendedor (*Luis Alberto Poma Portugal*); por lo que no equiere remitir el oficio de confirmación de la denuncia, toda vez que, la propia Notaria donde supuestamente se realizó la escritura pública irregular o presuntamente falsa ha confirmado su falsedad. Sobre el particular, el

numeral 57.4 del artículo 57° precisa que cuando no se requiere oficiar o se haya recibido la respuesta del oficio confirmando la autenticidad de la solicitud de cancelación, el Jefe Zonal, notifica en forma inmediata al titular registral vigente en la partida del asiento registral irregular, a fin de contradecir la solicitud de cancelación y la notificación deberá de realizarse en el domicilio que figura en la RENIEC y en la que figura el título archivado.

Que, mediante Oficio Nro. 178-2021-ZRVIII-SHYO/JEF de fecha 26.07.2021, se procedió a la notificación del titular registral (*Luis Alberto Poma Portugal*), es así que mediante Hoja de trámite N° 08 02-2021 00915, de fecha 03.08.2021, la persona de Luis Alberto Poma Portugal, presenta sus descargos sobre la denuncia presentada por la Notaria Mercedes Eugenia Portugal Montejo. En este aspecto, el artículo 59° del D.S. 010-2016-JUS, establece lo siguiente: “...*para formular contradicción, la cual solo puede fundamentarse en algún supuesto de improcedencia o error en la declaración de la autoridad o funcionario legitimado. En este último caso, el Jefe Zonal pone dicha circunstancia en conocimiento de la autoridad o funcionario legitimado para que el plazo máximo de (20) días hábiles confirme su pedido de cancelación...*”. De lo anterior se tiene que, revisado la contradicción presentada por Luis Alberto Poma Portugal, precisa que la escritura pública celebrada con la denunciante es lícita y es más denota temeridad, a además que la propia notaria fue quien presentó la escritura pública.

En tal sentido, mediante Informe N° 298-2021-ZRVII-SHYO/UAJ de fecha 16.08.2021, la Unidad de Asesoría Jurídica, concluyó que resulta procedente poner de conocimiento la contradicción presentada a la denunciante Notaria Mercedes Eugenia Portugal Montejo, ello de conformidad a lo señalado por el numeral 59.1 del artículo 59 del Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, habiéndose generado por parte de la jefatura Zonal el Oficio N°188-2021-ZRVIII-SHYO/JEF de fecha 16.08.2021, sin embargo, la empresa encargada del diligenciamiento no logró ubicar a la destinataria; el numeral 26.1 del artículo 26° del D.S. N° 004-2019-JUS, establece en el caso que se demuestre que la notificación se ha realizado sin las formalidades y requisitos legales, la autoridad ordenará se rehaga, subsanando las omisiones que se hubiesen incurrido, asimismo, el numeral 27.1 del artículo 27° del mismo dispositivo legal, establece que la notificación defectuosa por omisión de alguno de los requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberlo recibido, por lo que, a efectos de proceder con la correcta notificación, se realizó la notificación a la Notaria Mercedes Eugenia Portugal Montejo, mediante Oficio N° 219-2022-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 23.06.2022, acto seguido la Notario Mercedes Eugenia Portugal Montejo, mediante Oficio N° 07-2022-NOTARIA/MEPM de fecha 23.06.2022, confirma su pedido de cancelación de asiento registral irregular solicitado mediante Hoja de Trámite N° 08.02-2021-000688 de fecha 08.07.2021.

Que la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral, mediante informe de fecha 28.06.2022, opina que habiéndose cumplido todos los presupuestos contemplado en la norma respecto al procedimiento de cancelación de asiento irregular, y habiendo la autoridad legitimada confirmado su solicitud de cancelación, resulta procedente emitir la resolución de cancelación de asiento registral, cabe mencionar que el artículo 62° del Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, establece que 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, al respecto se advierte que la solicitud de cancelación del asiento registral

presentado por la señora Mercedes Eugenia Portugal Montejo, fue realizado en el plazo contemplado por la norma, además que la posterior traslación de dominio realizada en la partida registral, esta se retrotrae al presunto titular registral (**Luis Alberto Poma Portugal**), conforme se evidencia del contenido de la partida electrónica 1100109 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, se deja constancias respecto a los actos de disposición o gravamen se hace referencia a tercero de buena fe, en el presente caso conforme se advierte del contenido de la partida electrónica sigue siendo el señor **Luis Alberto Poma Portugal**; además que se cuenta con asiento de presentación extendido de manera extraordinaria signado con el número 2021-1810980 de fecha 12.07.2021, dicho asiento se extendió bajo exclusiva responsabilidad de la Notario Mercedes Eugenia Portugal Montejo, conforme lo señala el artículo 47° del Decreto Supremo 010-2016-JUS.

Que, de igual forma se advierte del contenido del expediente que obran los documentos remitidos por por el señor Ángel Fernando Lazo Flores, abogado de la Señora Mercedes Eugenia Lazo Flores, quien solicita en calidad de muy urgente se resuelva el título pendiente N° 1810980-2021, el cual contiene la anotación preventiva inscrita en la partida electrónica 11001009 del registro de predios de la Oficina Registral de Huánuco, teniendo en cuenta que de acuerdo al artículo 66° del Reglamento de Registros Públicos esta próxima a CADUCAR el 30 de junio de 2022. Asimismo, precisa que en la actualidad existe un proceso judicial sobre *Nulidad de Acto Jurídico*, ello en mérito a la falsificación de firma y documentos que se hizo en la notaria de la su representada, de quien el sobrino aprovechando su confianza falsificó la firma y procedió a confeccionar una donación del inmueble. Asimismo, precisa que se ha concedido la medida cautelar, la cual no puede ser inscrita por existir el presente título pendiente de trámite, por lo que solicita resolver lo solicitado.

Que, mediante Oficio N° 07-2022-NOTARIA/MEPM de fecha 23 de junio de 2022, la Notario Mercedes E. Portugal Montejo, ratifica la solicitud cancelación de asiento registral, en estricto cumplimiento en la norma aplicable a la cancelación de asiento de inscripción registral (Ley 30313 su Reglamento 010-2016-JUS), precisa que los hechos alegados por el Señor Luis Alberto Portugal son materia de controversia ante el Primer Juzgado Civil del Poder Judicial de Huánuco, hechos que serán de evaluación por el órgano jurisdiccional competente.

Que, de los documentos señalados en los párrafos precedentes, que el Abg. Ángel Fernando Lazo Flores y la Notaria Mercedes Eugenia Portugal Montejo, solicitan se resuelva la petición de Cancelación de Asiento Irregular de Inscripción de Registral, contenida en el asiento de presentación N° 2021-1810980 de fecha 12.07.2021, al respecto ambos presentantes hacen referencia que ante el órgano jurisdiccional de Huánuco se viene tramitando un proceso de **sobre Nulidad de Acto Jurídico, que en su oportunidad deberá de ser resuelto ante la Sede Judicial, y que el trámite administrativo solicitado debe regirse bajo el amparo de la norma registral respectivo (Ley 30313)**. Asimismo, se hace referencia que existe una Anotación Preventiva sobre el Título N° 2021-1810980, lo cual es incorrecto, por cuanto, la Anotación Preventiva publicitada en la Partida Electrónica N° 11001009 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco, fue inscrita bajo el asiento de presentación 2021-01696446 de fecha 30.06.2021, ello al amparo de lo señalado en la quinta disposición complementaria, transitoria y final del Dec. Leg. N° 1049 y del art. 68 del Reglamento de la Ley N° 30313.

Que, verificado los títulos pendientes de calificación o suspendidos en la partida electrónica N° 11001009 del registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco, a son los

siguientes: 2021-1810980 de fecha 12.07.2021, referente a la Cancelación del Asiento Registral; el título 2021-2962555 de fecha 25.10.2021, referente a Bloqueo Registral; el Título 2021-2968752 de fecha 25.10.2021, referente al acto de Compra Venta e Hipoteca; y el Título 2021-3280444 de fecha 23.11.2021 referente a una Anotación de Demanda que forma parte del Expediente N° 396-2021, tramitada ante el Juzgado Civil de Huánuco.

Que, el Título de solicitud de Cancelación Asiento Registral Irregular, se encuentra bajo el asiento de presentación 2021-1810980 de fecha 12.07.2021, el cual se encuentra amparado bajo lo establecido en el artículo IX del Título Preliminar de la Resolución N° 126-2012 SUNARP/SN, el cual precisa lo siguiente: *“Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos se emanen, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación (...)”*, el cual guarda relación, con lo señalado por el artículo 2016 de nuestra norma sustantiva civil el cual señala lo siguiente: *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*; en tal sentido, conforme se advierte el título 2021-1810980, tiene prioridad respecto a los demás títulos pendientes de calificación.

Que, respecto a los documentos presentados por el Abg. Ángel Fernando Lazo Flores y la Notaria Mercedes Eugenia Portugal Montejo, se toma conocimiento que existe un proceso judicial tramitado ante el Juzgado Civil de Huánuco, el cual también es corroborado por el asiento de presentación N° Título 2021-3280444 de fecha 23.11.2021 referente a una Anotación de Demanda que forma parte del Expediente N° 396-2021, tramitada ante el Juzgado Civil de Huánuco, en tal sentido, corresponde analizar lo establecido por el artículo 75° del Decreto Supremo N° 004-2019, el cual señala lo siguiente: *“...Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, **la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo**, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas...”* asimismo, el siguiente párrafo precisa lo siguiente: *“**Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio**”*.

Al respecto debemos de analizar lo establecido en el numeral 75.1 del artículo 75° del D.S. 004-2019-JUS, el cual hace referencia a un supuesto de cuestión judicial **previa a la vía administrativa**, es distinta al del avocamiento de causa pendiente en el Poder Judicial, pues se refiere a aquellos casos en los cuales la autoridad administrativa se convenza que una situación contenciosa surgida en el procedimiento que instruye no permita su resolución, se suspende hasta que la autoridad judicial declare el derecho. En tal sentido, cuando durante una situación de cualquier procedimiento administrativo se suscita una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de Derecho Privado que precisen ser esclarecidas **previamente** al pronunciamiento administrativo corresponde a la Administración inhibirse del conocimiento del procedimiento, suspender este y transferir el asunto al Poder Judicial para que declare el **derecho definitivo** del litigio. Asimismo, se advierte que si la autoridad administrativa considera pertinente, se tiene la facultad de recabar información de la instancia judicial para dilucidar si existen los supuestos para que opere esta abstención.

El trámite se está llevando a cabo bajo los supuestos de la Ley 30313, cuyo objetivo, es 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, dicho objetivo, *en ninguna parte de la norma expresa como manera previa para ordenar la cancelación se deba verificar a nivel judicial si dichos actos contienen sentencia firme para proceder a la cancelación administrativa del asiento registral irregular*, por el contrario, la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, tampoco se perjudican las inscripciones, anotaciones o a los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación, ello conforme lo establece el artículo 5° de la Ley 30313, de igual forma, se reitera que no existe procedimiento en la norma materia de análisis, para determinar quién es el titular registral, solo basta la solicitud presentada por el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, que emitido el documento que sirvió de base para la inscripción, siendo ello así, la Unidad de Asesoría Jurídica razona que **no existe conflicto de competencia por parte de la Jefatura Zonal respecto a la función jurisdiccional**, por cuanto, el órgano jurisdiccional hace referencia a un proceso de Nulidad de Acto Jurídico, el cual discute el documento público, en cambio la participación de la Jefatura Zonal, sólo se basa en la cancelación del asiento registral irregular, cancelación que se realizará **bajo estricta responsabilidad del Notario**. Cabe mencionar que tampoco se afecta al tercero de Buena fe, conforme lo indica el artículo 5° de la Ley 30313

Contando con el visto bueno de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo.

En uso de las atribuciones previstas y de conformidad a lo señalado en la Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, así como lo señalado mediante Resolución N° 116-2020-SUNARP/GG;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. – DISPONER** la Cancelación del Asiento Registral irregular, en el rubro correspondiente, inscrito bajo el rubro C00001 de la Partida Electrónica Nro. 11001009, presentado mediante asiento de presentación N° 2020-02085593 de fecha 12.11.2020, del registro de predios de la Oficina Registral de Huánuco de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, solicitada por Mercedes Eugenia Portugal Montejo - Notario de Huaycabamba – Huánuco con colegiatura Nro. 29 con traslado temporal al distrito de Pichanaki, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, según Resolución del Consejo del Notariado N° 15 A-2019-JUS/CN de fecha 20.02.2019, bajo su **exclusiva responsabilidad**, conforme lo dispone el numeral 4.3 del artículo 4° de la Ley Nro. 30313, y del artículo 47° del Decreto Supremo Nro. 010-2016-JUS.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - DERIVAR** al Registrador competente de la Oficina Registral de Huánuco de la Zona Registral N° VIII, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo precedente, inscripción que deberá de realizarlo conforme lo señala el artículo 64° del Decreto Supremo 010-2016-JUS.

**ARTÍCULO TERCERO. - NOTIFICAR** la presente Resolución a la funcionaria legitimada **Mercedes Eugenia Portugal Montejo** - Notario de Huaycabamba – Huánuco, en la Manzana “E” Lote 18 de la Urbanización e Inmobiliaria Mitopampa del distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco; así como al titular registral **Luis Alberto Poma Portugal**, en la Urbanización FONAVI II B-12 Departamento 302 del distrito de Amarilis provincia y departamento de Junín.

**ARTÍCULO CUARTO. – HACER DE CONOCIMIENTO** que de conformidad a lo establecido al artículo 65° del Decreto Supremo 010-2016-JUS, la presente resolución es irrecurrible en sede administrativa.

**ARTÍCULO QUINTO. – NOTIFICAR** la presente Resolución a la Unidad Registral para su conocimiento y fines que estime conveniente.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**

**Firmado digitalmente  
LUIS FEDERICO NOYA RIVERO  
JEFE ZONAL  
ZONA REGISTRAL N° VIII - SUNARP**