



## Resolución Jefatural N° 062–2022–SUNARP–ZRXI/JEF

Ica, 23 de agosto de 2022.

**VISTOS;** Informe N° 069-2022-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 08 de agosto de 2022; Informe N° 153-2022-SUNARP/ZRXI/UREG del 19 de agosto de 2022; Informe N° 231-2022–SUNARP/ZRXI/UAJ del 22 de agosto de 2022; 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 Consolidación del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN.

Que, mediante Informe N° 069-2022-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI del 08 de agosto de 2022, la Registradora Pública, Abg. Karim Lizeth Chacalcaje Peña comunicó lo siguiente: *“Con motivos de la calificación del Título N°2022-1800605 presentado en fecha 21/06/2022, sobre compra venta del predio signado como Lote 27 Manzana E de la Habilitación Urbana Cooperativa de Servicios Múltiples “Integración Magisterial” ubicada en el sector La Angostura, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida registral N° 02014307 del Registro de Predios de Ica, se solicitó al Archivo Registral la revisión del título archivado N°1875 del Tomo 78 de fecha 25/03/1996 que dio mérito a la inscripción del asiento C0001 de la citada partida, ello a efectos de verificar la identidad de la vendedora Sra. María Elena Ramos Pineda. El referido título archivado fue remitido escaneado en archivo PDF, advirtiéndose que en este solo constan los siguientes documentos: la solicitud de inscripción de título, el recibo de pago de derechos registrales, la esquila de observación de fecha 26/03/1996, una constancia de reingreso (copia de la esquila de observación) de fecha 26/04/1996, así como la esquila de tacha de fecha 08/05/1996 correspondiente al título en mención. Conforme a lo indicado, no existiría título causal que sustente la inscripción del asiento C0001 de la partida 02014307 del Registro de Predios de Ica, por cuanto la inscripción habría sido denegada (...).”*; Por lo que, en atención al artículo 96° del RGRP solicitó se evalué la cancelación de dicho asiento registral por denegatoria de la inscripción referido al Título 1875 del 25/03/1996, adjuntando para ello, el título archivado del título citado.

Que, mediante Informe N° 153-2022-SUNARP/ZRXI/UREG del 19 de agosto de 2022, la Unidad Registral informó lo siguiente: *“1. Con Relación a la partida N° 02014307 (Terreno*

constituido por el Lote 27-Mz. E), se precisa: i) Que, del examen de la Ficha mecánica 19804, trasladada a la ficha electrónica 018187/010101, actualmente Partida 02014307 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, se advierte que en el asiento C-1 consta la independización (adjudicación) a favor de María Elena Ramos Pineda, en mérito al documento privado del 07/12/1994, Notario Juan Azula Aguinaga, por licencia del titular Laos Mora, presentado con el título N° 1875 del 25/03/1996 y derechos registrales abonados con el recibo N° 7417. ii) Que, del examen del libro diario de la Oficina Registral de Ica correspondiente al 25/03/1996, conforme a la copia simple adjunta al presente, se advierte que en él consta presentado por María Elena Ramos Pineda, con el título N° 1875, ingresado a las 11:07:33, 03 títulos de propiedad 07/12/1994 Leg/Not Laos Mora, 01 recibo, figurando como acto: Adjudicación – Dirección Subregional de Vivienda a María Elena Ramos Pineda – Coop. Servicios Múltiples Integración Magisterial Mz E, Lote 27, y habiéndose abonado como derechos registrales el monto de 29.04; y como anotación aparece TACHADO el 08/05/1996. iii) Que, asimismo, del examen del título archivado aludido se puede constatar que forman parte de él, el título 1875 del 25/03/1996, la esquila de observación del 27/03/1996 y la esquila de tacha del 08/05/1996. 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 08/05/1996, suscrita por el Registrador Público Abg. Omar Gamero Silvestre, por el cual no debió extenderse el asiento C-1 – Independización (adjudicación). (...) 4. 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”.

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, así como el Informe N° 069-2022-SUNARP/ZRXI/UREG/ORI e Informe N° 153-2022-SUNARP/ZRXI/UREG, la Unidad de Asesoría Jurídica se pronunció a través de su Informe N° 231-2022-SUNARP/ZRXI/UAJ del 22 de agosto de 2022, indicando lo siguiente: *“4.1. Es legalmente viable la cancelación del asiento registral C0001 de la partida 02014307 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Ica, en atención a que se estaría configurando el supuesto de cancelación previsto en el artículo 96° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en el extremo referido a la “denegatoria de inscripción del título”.*

Que, por consiguiente, esta Jefatura determina viable cancelar el asiento registral C0001 de la partida 02014307 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Ica, por denegatoria de inscripción del título N° N°1875 fecha 25/03/1996; 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, el Consolidación del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado con Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER** la Cancelación el asiento registral C0001 de la partida 02014307 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Ica (Ficha mecánica 19804, trasladada a la ficha electrónica 018187/010101), por denegatoria de inscripción del título N° 1875 fecha 25/03/1996, conforme a los argumentos vertidos en los considerandos de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER** se notifique la presente resolución a la Sra. María Elena Ramos Pineda.

**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**