



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°659-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 26 de setiembre de 2022.

VISTOS; el título N°552571 SID de fecha 23 de febrero de 2022 del Registro de Predios de Lima, el Correo Electrónico de fecha 29 de marzo de 2012 del Registrador a cargo de la Sección 12° y el Informe N°00368-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI de fecha 14 de setiembre de 2022; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, revisada la partida N°12491271 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio denominado Lote 30, Manzana M, Urbanización Los Pinos de Puente Piedra, distrito de Puente Piedra, se advierte que en el asiento C00006, corre registrada la compra venta a favor de Jorge Luis Nieto Párraga, en mérito a la Escritura Pública de fecha 18 de enero de 2022, extendida ante el Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama, que forma parte del título N° 2022-313174 del 02/02/2022;

SEGUNDO.- Que, bajo el título N° 2022 – 552571 SID, se ingresó la solicitud de fecha 17 de febrero de 2022, donde el Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama, solicita la cancelación del asiento C00006 de la partida N°12491271 del Registro de Predios, sin precisar causal, adjuntando únicamente la copia de una Carta Notarial de fecha 08 de febrero de 2022, donde se le solicita formule oposición a la inscripción del título N°2022 – 313714;

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, 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 53.1 del artículo 53° del reglamento dispone que en caso la solicitud no cumpla con los requisitos establecidos, se oficia a la autoridad o funcionario legitimado para que subsane el defecto advertido en el plazo de diez (10) días hábiles;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°659-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 26 de setiembre de 2022.

NOVENO.- Que, a través del Oficio N°1185-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/CPI de fecha 17 de mayo de 2022, recibido por el Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama, el día 20 de mayo de 2022, se le solicitó precise en cuales de los supuestos establecidos en el párrafo 7.1. del artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 30313 se enmarcaba su pedido de cancelación del asiento C00006 de la partida N°12491271 del Registro de Predios de Lima, así como presente la declaración notarial afirmando la falsedad del documento notarial que sustenta la inscripción o la existencia de suplantación en la formalización de la escritura pública. Por Oficio N°1430-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/CPI de fecha 07 de junio de 2022, recibido por el Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama el día 14 de junio de 2022, se reiteró el pedido, otorgándole un plazo adicional de diez días hábiles;

DÉCIMO.- Que, dichos requerimientos no han sido atendidos conforme se encuentra acreditado con el contenido del Memorándum N° 00235-2022-SUNARP/ZRIX/SOD de fecha 18 de agosto de 2022, suscrito por el Subcoordinadora de Oficinas Desconcentradas, Dra. Maritha Elena Escobar Lino, así como por el contenido del Informe N° 00138-2022-SUNARP/ZRIX/UA/UA -TD de fecha 31 de agosto de 2022, suscrito por el Jefe de la Oficina de Trámite Documentario de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, señora Elizabeth Nieves Reyes;

DÉCIMO PRIMERO.- 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, por lo que 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;

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, en el mencionado informe se concluye que la solicitud de cancelación del asiento C00006 de la partida N°12491271 del Registro de Predios de Lima, no precisa la causal en la que se sustenta ni obra la declaración expresa del Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama, conforme a las disposiciones de la Ley N° 30313 y su Reglamento, extremo que, al no haber sido subsanado a pesar del tiempo transcurrido, deberá procederse de acuerdo con el numeral 57.2 del artículo 57° del Reglamento de la Ley N° 30313, declarando su inadmisibilidad y remitiendo el Título N° 552571 SID de fecha 23 de marzo de 2022 del Registro de Predios de Lima al Registrador Público para que proceda a su tacha;

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, 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°336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DESESTIMAR por Inadmisibilidad la solicitud de cancelación administrativa del asiento C00006 de la partida N°12491271 del Registro de Predios de Lima, de conformidad con los considerandos de la presente resolución.

Artículo 2.- REMITIR el título N° 552571 SID de fecha 23 de marzo de 2022 del Registro de Predios de Lima, al Registrador Público a cargo de la Sección 12° - Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, adjuntando copia certificada de la presente resolución, para que proceda a la tacha que corresponde.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°659-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 26 de setiembre de 2022.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente resolución al Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama, acompañando copia certificada del Informe de Vistos.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

**Firmado digitalmente por
JOSE ANTONIO PEREZ SOTO
Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima
SUNARP**

JESUS MARIA, 14 de septiembre de 2022

INFORME No 00368-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/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° 2022 – 552571 SID del 23/03/2022.

b) Correo Electrónico de fecha 29.03.2022. del Registrador de la Sección 12°.

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 Raúl Fernández Valderrama, presentada bajo el Título N° 2022 – 552571 SID de fecha 23 de febrero de 2022 del Registro de Predios de Lima, y asignado a la Sección 12° - Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

1. La Ley N° 30313, establece en su numeral 4.2 del artículo 4° que la 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. El Jefe Zonal de la Oficina Registral correspondiente es el competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales, cuya decisión de disponer la cancelación del asiento registral es irrecurrible en sede administrativa.
2. El referido párrafo 3.1 del artículo 3° de la Ley N° 30313, señala los supuestos y 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; **en el caso de documento administrativos (inciso d), sólo prevé como causal de cancelación la falsificación del documento**, para lo cual, el funcionario público competente (autoridad o funcionario legitimado), mediante oficio de la entidad administrativa, deberá indicar que el documento presentado para la inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.
3. En concordancia con ello, los numerales 3 y 4 del párrafo 7.1. del artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 30313, establecen los supuestos de falsificación que dan mérito a la cancelación: el primer supuesto, por falsificación del instrumento publico supuestamente expedido por la autoridad

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7308990224

CVD: 6196227613

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canal de anticorrupción:
Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

o funcionario legitimado, y el segundo, desarrollando la hipótesis de falsificación, permite también la cancelación cuando la falsificación no comprenda directamente el instrumento público presentado al Registro, sino cuando la patología se encuentre en el documento que se acompaña con aquél (inserto o adjunto), siempre que sea necesario para la inscripción, en este último caso se requiere que la autoridad o funcionario legitimado indique expresamente sobre qué documentos o documento recae la falsificación.

4. Cabe resaltar que el párrafo 7.2 del artículo 7° del citado Reglamento proscribe que una oposición o cancelación no puede tratar sobre supuestos de falsedad ideológica, quedando a salvo el derecho del perjudicado para acudir al órgano jurisdiccional correspondiente.

De conformidad con el artículo 428° del Código Penal se configura cuando se inserta o hace insertar, en instrumento público, declaraciones falsas concernientes a hechos que deban probarse con el documento, con el objeto de emplearlo como si la declaración fuera conforme a la verdad.

5. Ahora bien, en cuanto a los requisitos que debe observar la solicitud, el numeral 50.1 del artículo 50° del Reglamento de la Ley N° 30313, señala que de conformidad con el párrafo 4.2 de la Ley, la cancelación de un asiento registral **siempre está acreditada con alguno de los documentos señalados en su artículo 3.1**; adicionalmente, al numeral 50.2 del mismo articulado, establece que **la solicitud deberá indicar:** “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.”
6. En esa línea, el párrafo 53.1 del artículo 53° del tanto veces citado Reglamento, establece que de no cumplirse con los requisitos antes señalados, el Jefe Zonal debe oficiar a la autoridad o funcionario legitimado para que subsane el defecto advertido en el plazo de diez (10) días hábiles, caso contrario, transcurrido dicho plazo sin que se haya presentado subsanación, el numeral 57.2 del artículo 57° del mismo Reglamento establece que deberá declararse inadmisibles las solicitudes de cancelación y el Registrador formulará la tachadura del título, lo que se entiende también procederá en caso se ingrese respuesta sin que se cumpla con subsanar los defectos advertidos. En concordancia con ello, el numeral 55.2 del artículo 55° del Reglamento, señala que en caso la cancelación sea denegada, el Registrador tiene un plazo de tres (03) días hábiles para formular la tachadura que corresponda.
7. Además de ello, 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 que se refiere el artículo 62° del presente Reglamento, y; 4. **Cualquier otro supuesto que para tal efecto disponga la SUNARP.**”

8. En el caso submateria, bajo el Título N° 2022 – 552571 SID se ingresó la solicitud de fecha 17 de febrero de 2022, donde el Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama solicita la cancelación del asiento C00006 de la Partida No. 12491271 del Registro de Predios, sin precisar causal, adjuntando únicamente la copia de una Carta Notarial de fecha 08 de febrero de 2022, donde se le solicita formule oposición a la inscripción del Título N° 2022 – 313714.
9. Estando a lo expuesto, a través del Oficio N° 1185-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/CPI de fecha 17 de mayo de 2022, recibido por el Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama, el día 20 de mayo de 2022, se le solicitó precise en cuales de los supuestos establecidos en el párrafo 7.1. del artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 30313 se enmarcaba su pedido de cancelación del asiento C00006 de la Partida No. 12491271 del Registro de Predios de Lima, así como presente la declaración notarial afirmando la falsedad del documento notarial que sustenta la inscripción o la existencia de suplantación en la formalización de la escritura pública.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo 53.1 del artículo 53° del citado Reglamento, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, dejando constancia que luego de lo cual se procederá a evaluar la procedencia de la cancelación de los asientos solicitado; en caso contrario, se declararía su inadmisibilidad.
10. Por Oficio No. 1430-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/CPI de fecha 07 de junio de 2022, recibido por el Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama el día 14 de junio de 2022, se reiteró el pedido, otorgándole un plazo adicional de diez días hábiles.
11. Dichos requerimientos no han sido atendidos a la fecha, no obstante que dichos oficios han sido debidamente notificados y recibidos por el citado Notario el día 20/05/2022 y el día 14/06/2022, conforme consta en los respectivos cargos.
12. La falta de respuesta se encuentra acreditada con el contenido del Memorándum N° 00235-2022-SUNARP/ZRIX/SOD de fecha 18 de agosto de 2022, suscrito por el Subcoordinadora de Oficinas Desconcentradas, Dra. Maritha Elena Escobar Lino, así como por el contenido del Informe N° 00138-2022-SUNARP/ZRIX/UA/UA -TD de fecha 31 de agosto de 2022, suscrito por el Jefe de la Oficina de Trámite Documentario de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, señora Elizabeth Nieves Reyes.
13. Estando a los hechos expuestos, se puede concluir que la solicitud de cancelación del asiento C00006 de la Partida N° 12491271 del Registro de Predios de Lima, no precisa la causal en la que se sustenta ni obra la declaración expresa del Notario de Lima Raúl Fernández Valderrama conforme a las disposiciones de la Ley N° 30313 y su Reglamento, extremo que, al no haber sido subsanado a pesar del tiempo transcurrido, deberá procederse de acuerdo con el numeral 57.2 del artículo 57° del Reglamento de la Ley N° 30313.
14. En este sentido, en opinión de la Coordinación Responsable del Registro de Propiedad Inmueble que suscribe el presente informe, corresponde a la Jefatura Zonal declarar la inadmisibilidad de la solicitud de cancelación presentada bajo el Título N° 552571 SID de fecha 23 de febrero de 2022

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7308990224

CVD: 6196227613

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

del Registro de Predios de Lima, remitiendo el título al Registrador Público competente para que proceda a su tachá, 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
FERNANDO ELOY BALTODANO RODRIGUEZ
Coordinador Responsable (e) del Registro de
Propiedad Inmueble Zona Registral N° IX – Sede Lima

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7308990224

CVD: 6196227613

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canal de anticorrupción

01 945 0063

Canal de anticorrupción

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>