



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 657-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 26 de setiembre de 2022.

VISTOS; el título N°2022-440358 de fecha 14 de febrero de 2022 del Registro de Predios de Lima, el Memorándum N° 001-2022-RPM-GPI-ZONA IX-IR10 del 21 de febrero de 2022, la Resolución N°376-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 09 de junio de 2022, el Informe N°00369-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI de fecha 14 de setiembre de 2022;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, revisada la partida N°11880600 del Registro de Predios del Lima, en el asiento C00003, se advierte que corresponde a la transferencia de dominio a favor de Marco Antonio Padilla Benavides, por sucesión intestada de la causante Elsa Matilde Renjifo Calle, el mismo que se sustenta en el asiento A00001 de la partida N°14854226 del Registro de Sucesiones de Lima, quien adquiere las acciones y derechos que sobre el inmueble señalado correspondían a la citada causante; transferencia registrada conforme al artículo 104° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

SEGUNDO.- Que, a través del título de Vistos, se ingresó el escrito de 12 de febrero de 2022, a través del cual el Notario de Lima César Bazán Naveda, solicita la cancelación del asiento C00003 de la partida N°11880600 del Registro de Predios de Lima, en donde se registró la titularidad registral a favor de Marco Antonio Padilla Benavides como producto del traslado de la Sucesión Intestada de Elsa Matilde Renjifo Calle, inscrita en el asiento A00001 de la Partida N°14854226 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima;

TERCERO.- Que, acuerdo al contenido del asiento D00001 de la partida N°14854226 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, se verifica que actualmente se encuentra cancelado el asiento A00001 de la mencionada partida, en mérito a la Resolución N°376-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 09 de junio de 2022, que dispuso su cancelación considerando la solicitud presentada por el Notario de Lima César Bazán Naveda mediante el título N°440359 de fecha 14 de febrero de 2022. El asiento registral cancelado, sustentaba la inscripción obrante en el asiento C00003 de la partida N°11880600 del Registro de Predios de Lima;

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 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 previstas en la ley;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 657-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 26 de setiembre de 2022.

NOVENO.- 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;

DÉCIMO.- 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;

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, 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 SEGUNDO.- Que, en el mencionado informe se concluyó que el Notario de Lima César Bazán Naveda, se encontraba legitimado para solicitar la cancelación del asiento señalado en el considerando Primero, así como se encuentra acreditado que el asiento A00001 de la Partida N° 14854226 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, que sustenta dichas inscripciones 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 TERCERO.- 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 CUARTO.- 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, 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.- DISPONER la cancelación administrativa del asiento C00003 de la partida N°11880600 del Registro de Predios del Lima, en el rubro correspondiente a Títulos de Dominio, bajo exclusiva responsabilidad del Notario de Lima César Bazán Naveda, de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2.- REMITIR el título N° 2022-440358 de fecha 14 de febrero de 2022 del Registro de Predios de Lima al Registrador Público a cargo de la Sección 10° - Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, adjuntando copia certificada de la presente resolución, para que extienda el asiento de cancelación respectivo.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 657-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 26 de setiembre de 2022.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente resolución al Notario de Lima César Bazán Naveda y al señor Marco Antonio Padilla Benavides, titular registral vigente, 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 00369-2022-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 – 440358 del 14/02/2022.

b) Memorándum N° 001-2022-RPM-GPI-ZONA IX-SUNARP-IR10 del 21.02.2022.

c) Resolución Jefatural N° 376-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 09.06.2022.

Es grato dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia mediante el cual se solicita evaluar y dar trámite a la solicitud de cancelación administrativa formulada por el Notario de Lima César Bazán Naveda, presentada bajo el Título N° 2022 – 440358 de fecha 14 de febrero de 2022 del Registro de Predios de Lima, y asignado a la Sección 10° - Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

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*

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>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

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

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: 4773701224

CVD: 7439627613

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

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. 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 12/02/2022 por la que el Notario de Lima César Bazán Naveda solicita la cancelación del asiento C00003 de la Partida N° 11880600 del Registro de Predios de Lima, en donde se registró la titularidad registral a favor de

MARCO ANTONIO PADILLA BENAVIDES como producto del traslado de la Sucesión Intestada de Elsa Matilde Renjifo Calle, inscrita en el asiento A00001 de la Partida N° 14854226 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

8. Del contenido del asiento C00003 de la Partida N° 11880600 del Registro de Predios de Lima, efectivamente se advierte que corresponde a la transferencia de dominio a favor de Marco Antonio Padilla Benavides, por sucesión intestada de la causante ELSA MATILDE RENJIFO CALLE, el mismo que se sustenta en el asiento A00001 de la partida 14854226 del Registro de Sucesiones de Lima, quien adquiere las acciones y derechos que sobre el inmueble señalado correspondían a la citada causante; transferencia registrada conforme al artículo 104° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹.
9. Respecto a las inscripciones contenidas en la Partida N° 14854226 del Registro de Sucesiones de Lima, bajo el Título N° 2022 - 440359, el Notario de Lima César Bazán Naveda, al amparo de la Ley N° 30313 y su Reglamento, también solicitó la cancelación del asiento A00001, producto de lo cual se inició el procedimiento de cancelación administrativo, el mismo que culminó con la Resolución N° 376-2022-SUNARP/Z.R.N°V/JEF de fecha 09 de junio de 2022.
10. De acuerdo al contenido del asiento D00001 de la Partida N° 14854226 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, actualmente se encuentran cancelado el asiento A00001, en mérito a la Resolución N° 376-2022-SUNARP/Z.R.N°V/JEF de fecha 09 de junio de 2022, que dispuso su cancelación en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30313. El asiento registral cancelado, sustenta la inscripción obrante en el asiento C00003 de la Partida N° 11880600 del Registro de Predios de Lima.
11. Es del caso precisar que, de conformidad con el artículo 660° del Código Civil, desde el fallecimiento de una persona, sus bienes, derechos y obligaciones se transmiten a sus sucesores; sin embargo, para que dicha transmisión sea oponible a terceros es necesario no sólo la inscripción de la sucesión en el Registro de Testamentos o de Sucesiones Intestadas, sino, tratándose de bienes registrados, que la transmisión por sucesión también se traslade en el registro donde constan registrados los bienes del causante.

En este sentido el artículo 104° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que, 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.

Estando a lo señalado, no se inscribirá la transferencia de propiedad a favor de los herederos, mientras como acto previo no se inscriba la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales, por lo que la misma se realiza en mérito al asiento de

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.

inscripción y, de ser el caso, al título archivado sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores.

12. En lo que corresponde a la Coordinación Responsable del Registro de Propiedad Inmueble, del cual forma parte el Registro de Predios, para pronunciarse sobre el pedido de cancelación administrativa presentada con relación al asiento C00003 de la Partida N° 11880600 del Registro de Predios de Lima, en nuestra opinión corresponde verificar si aún se encuentra vigente el asiento A00001 de la Partida N° 14854226 del Registro de Sucesión Intestada de Lima que sustenta dicha inscripción, así como que el Notario de Lima César Bazán Naveda en su condición de autoridad o funcionario legitimado, haya solicitado expresamente la cancelación de dichos asientos registrales en el Registro de Predios de Lima, lo que de acuerdo a los actuados efectivamente ha sucedido.
13. Según el contenido de la Resolución N° 376-2022-SUNARP/Z.R.N°V/JEF de fecha 09 de junio de 2022, únicamente, ha dejado sin efecto el asiento A00001 de la Partida N° 14854226 del Registro de Sucesión Intestada de Lima, por lo que en opinión de esta Coordinación, siendo el mismo hecho material (falsificación de partida de matrimonio) lo que determina la irregularidad del acto, y que ha sido sustento de la cancelación del también irregular asiento de sucesión intestada, correspondería bajo el mismo criterio, la cancelación de la transferencia por sucesión intestada en el Registro de Predios.
14. De acuerdo a los actuados, se tiene que el Notario de Lima César Bazán Naveda, en su condición de autoridad o funcionario legitimado, previa verificación en el ejercicio de sus funciones, ha solicitado la cancelación del asiento C00003 de la Partida N° 11880600 del Registro de Predios de Lima, así como se encuentra acreditado que actualmente el asiento A00001 de la Partida N° 14854226 del Registro de Sucesión Intestada 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 de los mencionados asientos, la misma que se realizará bajo exclusiva responsabilidad del notario solicitante, para lo cual, corresponde a vuestro Despacho emitir la respectiva resolución que así lo disponga, remitiendo copia certificada de ésta y el Título N° 2022 - 440358 de fecha 14 de febrero de 2022 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,

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 026-2017-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: 4773701224

CVD: 7439627613

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

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

 **Oficina de Anticorrupción**
Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>