



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 860-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 12 de diciembre de 2022.

VISTOS; el título N°1074570 de fecha 12 de abril de 2022 del Registro de Predios de Lima, el Oficio N°00018-2022-Z.R.N°IX-GPI/REG43° de fecha 24 de abril de 2022, el Informe N°00396-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI de fecha 10 de octubre de 2022, el Informe N°00450-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI de fecha 29 de noviembre de 2022, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, revisada la partida N°45466124 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al Sub – Lote 4 B de la Manzana D, Calle Tres Mar del Plata (Osa Mayor), Parcelación Semirústica El Sol de La Molina, distrito de La Molina, se advierte que en los asientos B00006 y B00007 corre registrada la Ampliación de la Declaratoria de Fábrica del referido inmueble, en mérito al Formulario Registral N° 1, en vía de regularización, de conformidad con la Ley N°27157 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA e Informe Técnico de Verificación suscrito por el Verificador Responsable Ingeniero Civil Raúl Ommar Aliaga Zamora, con firmas certificadas por Notario de Lima Alberto Guinand Correa con fechas 21/11/2020 y 04/01/201, que forman parte del Título Archivado N°2020-2227696 del 25/11/2020;

SEGUNDO.- Que, mediante el título de Vistos, se ingresó la solicitud del Procurador Público de la Municipalidad de La Molina Juan Miguel Castillo Panta, requiriendo la cancelación de los asientos registrales generados en mérito al título archivado N° 2020 – 2227696, afirmando que el Verificador Responsable, ingeniero civil Raúl Ommar Aliaga Zamora habría faltado a la verdad "... pues la edificación del tercer y cuarto piso, a la fecha del 31 de diciembre del 2016, no existía...";

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, habiéndose precisado en el párrafo 7.1 del artículo 7° del Reglamento de la citada Ley, únicamente para los supuestos de : "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 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.";

CUARTO.- Que, respecto a las inscripciones que obran en los asientos B00006 y B00007 de la Partida N° 45466124 del Registro de Predios, se debe tener en consideración que es producto de la regulación de edificaciones en mérito a la Ley N°27157 y su Reglamento aprobado por el D.S. N°035-2006- VIVIENDA, siendo un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Sólo requiere la participación de un Verificador Responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos);

QUINTO.- Que, el Verificador Responsable, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 27157 y en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP-SN, es el profesional técnico que organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones, constatando la existencia y características de la construcción, y el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente;

SEXTO.- Que, de conformidad con el literal b) del Artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP-SN, es función del Verificador al suscribir el



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 860-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 12 de diciembre de 2022.

Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga el certificar la "... concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada", asumiendo la responsabilidad civil, penal y administrativa por la información o documentos falsos que pudiera presentar en el ejercicio de sus funciones;

SÉPTIMO.- Que, en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP-SN, se establece que son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas "... Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones";

OCTAVO.- Que, respecto al procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores, de conformidad con el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN, se rige por lo dispuesto en la Ley N° 27444;

NOVENO.- 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;

DÉCIMO.- 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;

DÉCIMO PRIMERO.- Que, revisados los Informes de Vistos emitidos por el Coordinador Responsable del Registro de Propiedad Inmueble (e), se declara la conformidad con sus fundamentos y conclusiones, por lo que constituyen 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 los mencionados informes se concluye que corresponde declarar la inadmisibilidad de la solicitud de cancelación presentada bajo el título N° 1074570 del 12 de abril de 2022 del Registro de Predios de Lima, tomando en consideración que las inscripciones cuya cancelación se solicita no se encuentran sustentadas en documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, que se consigna en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1. del artículo 3° de la Ley N° 30313;

Con las visaciones de la 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP/SN del 16 de marzo de 2022, el Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN y en virtud a la Resolución del Gerente General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°068-2020-SUNARP/GG de fecha 25 de mayo de 2020, ampliada por Resolución de Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°336- 2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre de 2021.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 860-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 12 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DESESTIMAR por Inadmisibilidad la solicitud de cancelación administrativa de los asientos B00006 y B00007 de la Partida N° 45466124 del Registro de Predios de Lima, inscritos en mérito del Título N°2020–2227696 de fecha 25 de noviembre de 2020, de conformidad con los considerandos de la presente resolución.

Artículo 2.- REMITIR el título N° 1074570 de fecha 12 de abril de 2022 del Registro de Predios de Lima, al Registrador Público a cargo de la Sección 43° del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, adjuntando copia certificada de la presente resolución, para que proceda a la tacha que corresponde.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente resolución al Procurador Público de la Municipalidad de La Molina Juan Miguel Castillo Panta, acompañando copia certificada de los Informes 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**

JESUS MARIA, 29 de noviembre de 2022

INFORME No 00450-2022-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 – 1074570 del 12/04/2022.

b) Oficio N° 00018-2022-Z.R.IX-GPI/REG43° del 22.04.2022.

c) Oficio N° 00986-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ del 04.11.2022.

Es grato dirigirme a usted en atención al Oficio N° 00986-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 04 de noviembre de 2022, donde el Jefe de la Unidad de Asesoría, Dr. Oswaldo Arturo Oblitas Centeno, afirma que en el Informe N° 00396-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI de fecha 10 de octubre de 2022, no se precisa "... porque se incurre en la causal de admisibilidad de conformidad con la Ley N° 30313 y su reglamento...". Sobre el particular, cumplo con someter a su consideración las siguientes precisiones:

1. En el punto 3 del Informe N° 00396-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI de fecha 10 de octubre de 2022, se consigna que los supuestos de falsificación que dan mérito a la cancelación se encuentran establecidos en los numerales 3 y 4 del párrafo 7.1. del artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 30313, siendo el primer supuesto, por falsificación del instrumento publico supuestamente expedido por la autoridad o funcionario legitimado, y el segundo supuesto, 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.
2. En el punto 6 del Informe N° 00396-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI de fecha 10 de octubre de 2022, se indica que los requisitos que debe observar la solicitud, entre otros, se encuentra establecido en el artículo 7° y el párrafo 50.1 del artículo 50° del Reglamento de la Ley N° 30313, consignando textualmente "... conforme al párrafo 4.1 de la Ley N° 30313, la cancelación de un

asiento registral **siempre está acreditada con alguno de los documentos señalados en su artículo 3.1.**” .

3. El párrafo 4.1. del artículo 4° de la Ley N° 30313, establece que el Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Sunarp, 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 alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1. del artículo 3”.
4. En el caso submateria, bajo el Título N° 2022 - 1074570 se ingresó la solicitud de fecha 06 de abril de 2022, con firma y sello del Procurador Público Municipal de la Municipalidad de La Molina, Juan Miguel Castillo Panta, a través del cual, al amparo de la Ley N° 30313, solicita la cancelación de los asientos B0006 y B0007 de la Partida N° 45466124 del Registro de Predios de Lima, afirmando haberse presentado documentación falsa, afirmando que el Verificador Responsable Ing. Civil Raúl Ommar Aliaga Zamora habría faltado a la verdad “... **pues la edificación del tercer y cuarto piso, a la fecha del 31 de diciembre del 2016, no existía**”.
5. Las inscripciones que obran en los asientos B00006 y B00007 de la Partida N° 45466124 del Registro de Predios de Lima, se han efectuado en mérito al Formulario Registral N° 1, en vía de regularización, de conformidad con la Ley No. 27157 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo No. 035-2006-VIVIENDA y al Informe Técnico de Verificación suscrito por el Verificador Responsable Ing. Civil Raúl Ommar Aliaga Zamora, con firmas certificadas por Notario de Lima Alberto Guinand Correa con fechas 21/11/2020 y 04/01/201, documentación que fue presentada bajo el Título Archivado N° 2227696 del 25/11/2020.

No forman parte del Título Archivado N° 2227696 de fecha 25 de noviembre de 2020, documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos a los que hace referencia los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1. del artículo 3° de la Ley N° 30313.

6. Respecto a la naturaleza del Formulario Registral, que el Tribunal Registral de la SUNARP, mediante la Resolución N°028-2014-SUNARP-TR-A Arequipa, de fecha 20 de enero de 2014, señala que **“El FOR tiene el carácter de declaración jurada y es de exclusiva responsabilidad de sus otorgantes (titulares del predio y el Verificador), no corresponde a las instancias registrales cuestionar dicho extremo de la declaración pues los costos y los beneficios de determinadas decisiones estatales ya han sido evaluadas por el legislador y, a los destinatarios de estas decisiones sólo queda cumplirlas.** Así ocurre con el caso de las declaraciones contenidas en el FOR respecto a la fecha de culminación de la construcción. El Estado ha entendido que este es el medio adecuado para satisfacer los niveles de seguridad y el registro no está en condición de cuestionar este designio exigiendo mayores requisitos de los previstos en la ley, vale decir, que el Estado en este caso confía en la declaración de los sujetos legitimados para dicha declaración al punto que su manifestación puede dar lugar a una Inscripción. Si estos sujetos hacen mal uso de sus facultades, falseando datos, será exclusiva responsabilidad de ellos, pues ni el registro ni Cualquier otra persona está en la capacidad preliminar de advertir estos defectos; máxime si la Ley ha previsto severas sanciones para el Verificador que autoriza el FOR y la documentación sustentatoria del mismo. Por consiguiente, la fecha de terminación de la construcción y demás Información consignada en el FOR es de exclusiva responsabilidad de los propietarios y del Verificador que en su calidad de profesional

Esta es una copia autentica 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 026-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final 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>

<https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 6180842779

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima

Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

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

Esta es una copia autentica 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: 5306810880

técnico organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones, cuya actuación se sustenta en los principios de veracidad y exactitud”.

7. De conformidad con el numeral 1 del párrafo 57.1 del artículo 57° del Reglamento de la Ley N° 30313, el Jefe Zonal debe verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 50° de dicho reglamento, entre otros, “... conforme al párrafo 4.1 de la Ley N° 30313, la cancelación de un asiento registral siempre está acreditada con alguno de los documentos señalados en su artículo 3.1.”.
8. En el 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 párrafo 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.
9. Estando a lo expuesto, la Coordinación se pronunció que corresponde a la Jefatura Zonal declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de cancelación presentada bajo el Título N° 1074570 del 12 de abril de 2022 del Registro de Predios de Lima, tomando en consideración que las inscripciones cuya cancelación se solicita no se sustentadas en documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, que se consigna en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1. del artículo 3° de la Ley N° 30313.

Es todo lo que se informa Usted, para los fines que estime pertinentes.

Atentamente,

Firmado digitalmente
JENNY VALENCIA VARGAS
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 y la Tercera Disposición Complementaria Final 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>

<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>

Canales anticorrupción:

(01) 645 0083

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

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 y la Tercera Disposición Complementaria Final 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: 5306810880

CVD: 6180842779