



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N°III – SEDE MOYOBAMBA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°0203-2022-SUNARP/ZRIII/JEF

Moyobamba, 06 de diciembre de 2022.

VISTOS;

Solicitud de cancelación de fecha 20 de octubre de 2022, Informe N°345-2022-SUNARP/ZRIII/UREG de la Unidad Registral; y el Informe N°00251-2022-ZRIII/UAJ, de la Unidad de Asesoría Jurídica; y;

CONSIDERANDO:

Que, la Zona Registral N°III-Sede Moyobamba, es un órgano desconcentrado de la Sunarp, que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley N°26366 y el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N°018-2021-JUS, la cual tiene por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las Oficinas Registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente, en cuyo ámbito de competencia conforme al literal d) del artículo 44° del mencionado reglamento, tiene por finalidad dirigir, planificar, evaluar y supervisar las actividades de carácter técnico-administrativo, en coordinación con la Gerencia General;

Que, conforme a lo previsto en el artículo 6° literal f) del Manual de Organización y Funciones de las Zonas Registrales, el Jefe Zonal tiene dentro de sus facultades generales el de emitir resoluciones de acuerdo a su competencia;

Que, mediante documento de fecha 20 de octubre del 2022, el ciudadano Guillermo Lozano Gonzales, comunica una presunta falsificación de documentos invocando la ley 30313, en la inscripción de un predio que tiene como antecedente registral la partida N° 11127157;

Que, mediante, informe N°00345-2022-SUNARP/UREG, de fecha 05 de diciembre de 2022, la Unidad Registral opina que no resulta procedente admitir a trámite la cancelación del Asiento Registral de la Partida Electrónica N° 11135939, con antecedente registral 11127157, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, por lo que se recomienda al usuario solicitar la cancelación del asiento de inscripción a través de la Municipalidad Provincial de Lamas;

Que, en ese sentido, la Ley N°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 disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, 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;

Que, la citada norma modifica el artículo 2013°, que regula el principio de legitimación, indicando que 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 por supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes”*

Que, en consecuencia, bajo el amparo del principio de legitimación no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el Registrador al extender el asiento registral fue correcta o no. Siendo que el referido principio protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro pública, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalida nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere lugar.¹;

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARPSN, en el artículo 31° indica: *“Que el procedimiento registral tiene por finalidad la inscripción del título luego de atravesar la calificación registral, que implica su evaluación integral a efectos de determinar la procedencia de su inscripción. Esta evaluación se encuentra a cargo del Registrador Público y el Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable”*;

Que, el artículo 4° de la precitada ley regula los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales, señalando que el Jefe Zonal de la Oficina Registral 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 esté acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3; y el numeral 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, 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; en el Artículo 47° del citado Reglamento, precisa la responsabilidad de la autoridad o funcionario legitimado *“La cancelación de un asiento registral irregular se realiza **bajo exclusiva responsabilidad de la autoridad o funcionario legitimado** que emite alguno de los documentos señalados en el artículo 3.1 de la Ley N° 30313, dentro de su competencia”*, esto en concordancia con el artículo 4°, numeral 4.2 de la Ley, donde establece en el supuesto de cancelación de asientos registrales, corresponde formular la solicitud de cancelación de asiento registral, entre otros;

Que, en cuanto a los requisitos que debe observar la solicitud, el numeral 50.1 del artículo 50° del Reglamento, señala que de conformidad con el párrafo 4.1 de Ley N° 30313, la cancelación de un asiento registral **siempre está acreditada con algunos de los documentos señalados en su artículo 3.1**; adicionalmente, al numeral 50.2.

¹ Punto 4 del análisis de la Resolución N° 349-2014-SUNARP-TR. L de fecha 21 de febrero del 2014.

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.”*, quedando excluidos los terceros interesados:

Que, el Artículo 62° del citado Reglamento de la ley, establece los plazos para formular la cancelación de un asiento registral irregular (...). *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. 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;*

Que, asimismo, el artículo 65° del Reglamento de la Ley N° 30313 establece “que la Resolución Jefatural que dispone la cancelación de un asiento registral irregular es irrecurrible en sede administrativa”;

Que, luego de la evaluación y análisis efectuado, esta Jefatura concuerda con el contenido, sus fundamentos y conclusiones de los informes emitidos por la Unidad de Asesoría Jurídica, Informe N°251-2022-SUNARP/ZRII/UAJ y por la Unidad Registral Informe N° 00345-2022-SUNARP/UREG, en la que concluyeron que no corresponde la cancelación administrativa del Asiento Registral de la Partida Electrónica N° 11135939, con antecedente Registral N° 11127157 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto tiene como titular al Estado Peruano Municipalidad Provincial de Lamas, la misma que se encuentra cerrada por haberse independizado en las partidas 11135938 y 11135939; lo cual debe ser declarado improcedente, al no ser la persona competente para solicitar la cancelación, teniendo en cuenta que, por mandato legal, esta debe ser solicitada únicamente por las personas especificadas en las normas referidas líneas arriba, en tal sentido, dicha pretensión deviene en improcedente; cuyos textos forman parte integrante de la presente resolución, de conformidad con el numeral 6.2 del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Con las visaciones del Jefe de la Unidad Registral y de la Jefa de la Unidad de Asesoría Jurídica; y, en uso de las atribuciones conferidas por el Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Decreto Supremo N°018-2021-JUS, consolidado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°035-2022-SUNARP/SN y la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 0221-2022-SUNARP/GG;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de cancelación administrativa del Asiento Registral presentado por el señor Guillermo Lozano Gonzales, sobre cancelación de asiento de la Partida Electrónica N° 11135939, con antecedente Registral N° 11127157 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto de la Zona Registral N° III-Sede Moyobamba, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2.- NOTIFICAR, con la presente resolución al señor Guillermo Lozano Gonzales, con arreglo a ley. en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 61° del Decreto Supremo N° 010- 2016-JUS.

Artículo 3.- DAR POR AGOTADA, la vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65° del Decreto Supremo N°010- 2016-JUS.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado Digitalmente por:
ENRIQUE HERMINIO ROJAS TAMBRA
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° III-Sede Moyobamba