



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00229-2025-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 09 de mayo de 2025

VISTOS; el título N°874999 de fecha 21 de marzo de 2025 del Registro de Predios de Lima, el Informe N°00001-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/SECC71 de fecha 09 de abril de 2025, el Informe N°00079-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI de fecha 23 de abril de 2025; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N°27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 30 de enero del 2002, se declaró al Estado peruano en proceso de modernización en sus diferentes instancias, dependencias, entidades, organizaciones y procedimientos, con la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio del ciudadano;

Que, mediante Ley N°27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 28 de mayo de 2000, se regula la utilización de la firma electrónica otorgándole la misma validez y eficacia jurídica que el uso de una firma manuscrita u otra análoga que conlleve manifestación de voluntad;

Que, revisado el Sistema de Información Registral - SIR, en la Partida N°12524642 del Registro de Predios de Lima, se extendió en el asiento C00002 la Compraventa del predio ubicado en la Avenida La Paz, Manzana F, Lote 4, Urbanización Miramar, distrito de San Miguel, a favor de Wilfredo Calmet Ravina, en mérito a la Escritura Pública de fecha 14 de marzo de 2020, otorgada ante el Notario de Lima, César Fernando Loayza Bellido, presentado bajo el Título N°2020-00687474 de fecha 26 de mayo de 2020;

Que, mediante el Título de Vistos, se ingresó la solicitud de fecha 21 de marzo de 2025, suscrito por el Notario de Lima, Dr. César Fernando Loayza Bellido, quién solicita la cancelación del asiento C00002 de la Partida N°12524642 del Registro de Predios de Lima, sustentando su pedido en atención al poder con que actuó la vendedora doña Cintia Milagros Rivadeneira Torres, registrado en la Partida N°02278499 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, ha sido cancelado administrativamente, por lo que corresponde que el asiento C00002 de la Partida 12524642 del Registro de Predios, que registra la compraventa otorgada en mi oficio notarial, se cancele también por los mismos motivos, pues la persona que fungió como apoderada de la empresa vendedora – inmobiliaria Chipen S.A. no es quién señala ser, por lo tanto, se produjo suplantación del representante legal;

Que, la Ley N°30313 (en adelante, la ley) 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, 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 presunta suplantación de identidad o 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;

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



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00229-2025-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 09 de mayo de 2025

literales mencionados en el considerando precedente, estableciéndose un *numerus clausus* en la legitimidad para solicitar la cancelación;

Que, el Reglamento de la Ley N° 30313 (en adelante, el reglamento), 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 y la cancelación de asiento registral previstas en la ley;

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;

Que, el artículo 62° del Reglamento 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°;

Que, revisado el Informe de Vistos, emitido por la Coordinador Responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble (e), esta Jefatura expresa su 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, concluyendo en el mencionado informe que según el contenido del asiento C00003 de la partida N°12524642 del Registro de Predios de Lima, se advierte registrada la transferencia de la titularidad por compraventa a favor de Juan Climaco Miranda Carbajal, en mérito a la Escritura Pública de fecha 17 de julio de 2023, otorgada ante el Notario de Lima, Sergio Arnaldo del Castillo Sánchez Moreno, presentada en el Registro de Predios de Lima bajo el Título N°2023-02084923 de fecha 20 de julio de 2023; siendo que a la fecha de la solicitud de cancelación de asiento registral, el 21 de marzo de 2025, ha transcurrido en exceso el plazo para solicitar la cancelación del asiento registral irregular, cuyo asiento de presentación es de fecha 20 de mayo de 2020; por lo que conforme a lo dispuesto por el numeral 62.1 del artículo 62° del Reglamento de la Ley N°30313, habiéndose vencido en exceso el plazo para formular la cancelación de un asiento registral irregular, corresponde a la Jefatura Zonal declarar la improcedencia de la solicitud de cancelación presentada con el título N° 874999 de fecha 21 de marzo de 2025 del Registro de Predios de Lima, remitiendo el título al Registrador Público competente para que proceda a su tacha, conforme lo previsto en el numeral 55.2 del artículo 55° del citado Reglamento;

Que, habiéndose cumplido con las actuaciones del Jefe Zonal previstas en el reglamento, corresponde desestimar por improcedencia en sede administrativa la cancelación del asiento registral conforme a lo dispuesto por el numeral 62.1 del artículo 62° del Reglamento de la Ley N°30313, habiéndose vencido en exceso el plazo para formular la cancelación de un asiento registral irregular;

Que, el artículo 65° del reglamento establece que la resolución jefatural que desestima la solicitud de cancelación por improcedencia es irrecurrible en sede administrativa;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00229-2025-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 09 de mayo de 2025

Con las visaciones de la Coordinador Responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble (e) y del Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica.

En uso de las funciones 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°125-2024-SUNARP/SN del 04 de setiembre de 2024, 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 del 26 de octubre de 2022 y en virtud a la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°363-2022-SUNARP/GG del 28 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1. - DESESTIMAR por improcedencia la solicitud de cancelación administrativa del asiento C00002 de la Partida N°12524642 del Registro de Predios de Lima, inscrito en mérito del Título N°2020-00687474 de fecha 26 de mayo de 2020, en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N°30313 y el numeral 62.1 del artículo 62° del Reglamento de la Ley N°30313, de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2. - REMITIR el título N°874999 de fecha 21 de marzo de 2025 del Registro de Predios de Lima, al Registrador Público a cargo de la Sección 71° - Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, para que proceda a su tacha, adjuntando copia autentica imprimible de la presente resolución.

Artículo 3.- NOTIFICAR la presente resolución al Notario de Lima, César Fernando Loayza Bellido, acompañando copia autentica imprimible del Informe de Vistos.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

**Firmado digitalmente
JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° IX - SUNARP**