# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL Nº IX

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00249-2025-SUNARP/ZRIX/JEF

**Lima, 22 de mayo de 2025**

**VISTOS;** El Título N°173223 del Registro de Predios de Lima de fecha 16 de enero de 2025, el Oficio N°00003-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/SECC02 de fecha 07 de febrero de 2025, el Informe Nº00098-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI de fecha 07 de mayo de 2025, el Oficio Nº00355-2025-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 19 de mayo 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°07022632 del Registro de Predios de Lima, se extendió en el asiento C00003 obrando inscrita la compraventa del inmueble ubicado en la Calle Schell N° 275, 235, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, a favor de Juan Carlos Quispe Chura y Richard Milton García Llica, en mérito a la escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2024, otorgada por Cecilia Sucso Chambilla en representación de Rose Marie Lourdes Bacigalupo Chiarella, ante el Notario de Arequipa, Rubén Raúl Bolívar Callata, cuyos partes notariales obran en el Título Archivado N°3486575 de fecha 02 de diciembre de 2024;

Que, mediante el Título de Vistos, se presentó el escrito de fecha 15 de enero de 2025, suscrito por el Notario de Arequipa, Rubén Raúl Bolívar Callata, a través del cual, solicita la cancelación del asiento C00003 donde obra inscrita la compraventa de acciones y derechos a favor de Juan Carlos Quispe Chura y Richard Milton García Llica, afirmando que los referidos ciudadanos en complicidad con la apoderada doña Cecilia Sucso Chambilla, mostraron documentación que sustentaban la compraventa y dentro de ellos la copia de la Hoja de Resumen (HR) y del Predio Urbano (PU) del año 2024 y la constancia de no adeudo de los impuestos prediales y arbitrios del año, expedidos por la Municipalidad Distrital de Miraflores, que presuntamente serían falsos;

Que, la Ley Nº 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,

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

**CVD: 9529966397**

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

Que, el Reglamento de la Ley Nº30313 (en adelante, el reglamento), aprobado por Decreto Supremo Nº010-2016-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, en el párrafo 3.1. del artículo 3° de la Ley N° 30313, concordado con el párrafo 7.1 del artículo 7° del Reglamento de la citada Ley, se establece que la cancelación de asiento registrales deberá sustentarse únicamente en 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";

Que, el numeral 7.1 del artículo 7° del reglamento, recoge los supuestos para formular la oposición o la cancelación en los siguientes términos: "La autoridad o funcionario legitimado formula la oposición o la 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 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, y 5. Falsificación de la decisión arbitral supuestamente expedida por el árbitro". Asimismo, el numeral 7.2 del citado artículo, precisa que: "La formulación de 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."

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, respecto a los requisitos que debe observar la solicitud de cancelación administrativa, el numeral 50.1 del artículo 50° del Reglamento de la Ley N° 30313, señala que de conformidad con

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

**CVD: 9529966397**

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

**ZONA REGISTRAL Nº IX**

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00249-2025-SUNARP/ZRIX/JEF**

**Lima, 22 de mayo de 2025**

el párrafo 4.2 de la Ley, la cancelación de un asiento registral **siempre está acreditada con alguno de los documentos señalados en el párrafo 3.1. de su artículo 3° (instrumentos públicos protocolares o instrumentos públicos extraprotocolares)**;

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;

Que, de la revisión del Título Archivado N°3486575 de fecha 02 de diciembre de 2024, el mismo está constituido sólo por los partes notariales de la Escritura Pública de fecha 14 de noviembre de 2024, otorgada ante el Notario de Arequipa, Rubén Raúl Bolívar Callata, no obran insertos o adjuntos el autovaluo (Hojas HR y PU), recibo de pago del impuesto predial o la constancia de no adeudo de impuestos prediales que habría expedido la Municipalidad Distrital de Miraflores, por lo que el pedido de cancelación no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el párrafo 7.1. del artículo 7° del Reglamento de la Ley N°30313;

Que, mediante el Oficio N°00349-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI de fecha 18 de febrero de 2025, la Coordinador Responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble (e) solicita al Notario de Arequipa, Rubén Raúl Bolívar Callata, que aclare su rogatoria contenida en el título N°2025-173223, recibido con fecha 20 de febrero de 2025;

Que, el Notario de Arequipa, Rubén Raúl Bolívar Callata, en respuesta al Oficio N°00349-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI de fecha 18 de febrero de 2025, no precisa el supuesto dentro de los establecidos en el numeral 4 del párrafo 7.1. del artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 30313 en el que sustenta su pedido cancelación, limitándose a señalar respecto a los documentos cuya falsedad denuncia que conforme al artículo 7° del D.L. N°776 – Ley de Tributación Municipal "…QUE SI BIEN NO SE HAN INSERTADO EN LA ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2024, HE DEJADO CONSTANCIA DE HABER TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL";

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 Nº27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; concluyendo en el mencionado informe que corresponde declarar la inadmisibilidad de la solicitud de cancelación presentada bajo el Título N°173223 de fecha 16 de enero de 2025 del Registro de Predios de Lima;

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

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;

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

**CVD: 9529966397**

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL Nº IX

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00249-2025-SUNARP/ZRIX/JEF

**Lima, 22 de mayo de 2025**

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 Nº363-2022-SUNARP/GG del 28 de diciembre de 2022.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1. - DESESTIMAR** por Inadmisibilidad la solicitud de cancelación administrativa del asiento C00003 de la partida N°07022632 del Registro de Predios de Lima, extendido en virtud del título N°3486575 de fecha 02 de diciembre de 2024, de conformidad con los considerandos de la presente resolución.

**Artículo 2. - REMITIR** el título N°173223 de fecha 16 de enero de 2025 del Registro de Predios de Lima, al Registrador Público a cargo de la sección 02 - Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, adjuntando copia auténtica imprimible de la presente resolución, para que proceda a la tacha del título.

**Artículo 3**. - **NOTIFICAR** la presente resolución al Notario de Arequipa, Rubén Raúl Bolívar Callata, acompañando copia auténtica imprimible del informe de vistos.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**

sunarp

Firmado digitalmente por:
PEREZ SOTO Jose Antonio FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/05/22 14:17:11-0500

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

sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo Arturo FAU 20260998898 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2025/05/22 12:58:38-0500

sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
SOSA VIVANCO Jessica Giselle FAU 20260998898 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2025/05/22 13:36:30-0500

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

**CVD: 9529966397**