



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 055-2025-SUNARP/ZRV/JEF

Trujillo, 28 de mayo de 2025

VISTOS: El Título N° 01334611-2025¹ del 07.05.2025; el Informe N° 00009-2025-SUNARP/ZRV/RPI-SECC5 de 07.05.2025, emitido por el Registrador Público Abog. Rafael Humberto Pérez Silva; el Memorándum N° 00202-2025-SUNARP/ZRV/JEF de 14.05.2025, emitido por el Despacho de esta Jefatura Zonal; el Informe N° 00195-2025-SUNARP/ZRV/UREG de 22.05.2025, emitido por el jefe de la Unidad Registral y, el Informe N° 150-2025-SUNARP/ZRV/UAJ, de 27.05.2025, emitido por el jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Mediante Título N° 01334611-2025 del 07 de mayo de 2025, de Vistos, don Carlos Fernando Vejarano Celis, ha presentado el Oficio N° 1129-2025-MPT-GDU de fecha 06.05.2025, suscrito por su persona en calidad de Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en el que hace referencia el escrito de 07.03.2025, de la señora Blanca Giovana Alcalde Alcántara donde solicita a su Despacho proceda conforme a sus atribuciones establecidas en la Ley 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, por cuanto los planos que sustentaron la inscripción del asiento G00001 de la inscripción inscrita en la Partida N° 11579198, la funcionaria indica que el sello y la firma que aparecen en los planos, NO CORRESPONDE al sello que utiliza su área y tampoco su firma;

Mediante Informe N° 00009-2025-SUNARP/ZRV/RPI-SECC5, de 07 de mayo de 2025, de Vistos, el Registrador Público Rafael Humberto Pérez Silva, remite la solicitud de cancelación de asiento por falsificación de documento administrativo;

Mediante Memorándum N° 00202-2025-SUNARP/ZRV/JEF, de 14 de mayo de 2025, de Vistos, su Despacho respecto a la solicitud de cancelación de asiento registral dispuso que la

¹ Que, corresponde a un título SID.

Unidad Registral proceda con su evaluación en conformidad con la normativa para el presente caso Ley N° 30313, informando de los resultados;

Mediante Informe N° 00195-2025-SUNARP/ZRV/UREG, de 22 de mayo de 2025, de Vistos, el jefe de la Unidad Registral (en adelante UREG), en sus conclusiones propone se proceda declarar improcedente la solicitud presentada con Oficio N° 1129-2025-MPT-GDU en mérito al art. 54 del Reglamento de la Ley N° 30313 y su Reglamento;

Mediante Informe N° 150-2025-SUNARP/ZRV/UAJ, de 27 de mayo de 2025, de Vistos, el jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica, opinó que la referida solicitud de la cancelación del asiento registral, deviene en IMPROCEDENTE por las razones expuestas en el informe;

En primer lugar, desarrollando lo solicitado, se debe tener en cuenta que de conformidad con el principio de Legalidad previsto en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS², las autoridades administrativas, deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el Derecho, dentro de las facultades y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas; asimismo, se debe tener en cuenta que una de los requisitos de validez del acto administrativo es la competencia, de conformidad con el numeral 1 del artículo 3 del mismo cuerpo normativo;

Ahora, corresponde determinar quién es el órgano competente para resolver el pedido citado, y además si resulta procedente o no declarar INADMISIBLE la solicitud de cancelación de asiento registral como propone el jefe de la UREG. Al respecto, según el numeral 4.1 del artículo 4 de la Ley N° 30313³, concordante con el artículo 45 de su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N°010-2016-JUS⁴ “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 (...)”; así las cosas, resulta claro evidente e irrefutable que el Jefe Zonal de esta Zona Registral es competente para resolver el pedido de cancelación de asiento registral que formuló el Notario, tal como se ha descrito ut supra;

Respecto de la presentación de solicitud de cancelación de asiento registral, el artículo 49.4 del Reglamento de la Ley N° 30313, establece que: “Cuando la falsificación se configure sobre una decisión judicial o un acto administrativo, el juez o funcionario público deben oficiar a la Oficina Registral la solicitud de cancelación de asiento registral irregular. Dicha solicitud de cancelación podrá ser presentada al Registro por cualquier persona”;

Del Informe N° 00195-2025-SUNARP/ZRV/UREG de 22.05.2025 emitido por la UREG de esta Zona Registral, se advierte que señala “*Se ha verificado que la solicitud ha sido presentada en forma presencial por el sr. José Telesforo Díaz Herrera, el cual ha sido identificado a través del biométrico de Reniec.*”

² Publicado en diario “El Peruano” el 25.01.2019.

³ Publicada en diario “El Peruano” el 26.03.2015.

⁴ Publicado en diario “El Peruano” el 23.07.2016

Asimismo, se verifica que el documento presuntamente falsificado es el que obra en el título 2592480-2024 el cual contiene documentación técnica (planos y memoria descriptiva), **visados por la Sub Gerencia de Edificaciones de la MPT** a cargo del Arq Shirly Vallejos Aguilar, Subgerencia que conforme al art. 71 numeral 4 del ROF de la MPT tiene competencia para la visación de planos.

Si bien es cierto, la Subgerencia de Edificaciones depende de la Gerencia de Desarrollo Urbano; sin embargo, esta última no tiene competencia respecto al procedimiento administrativo de visación de planos, conforme se puede corroborar del art. 65 y 66 del ROF de la MPT; por lo que la competencia para solicitar ante el Registro la cancelación administrativa del asiento registral extendido en la partida 11579198 del Registro de Predios de Trujillo, extendido en mérito al título N° 2592480-2024, **recae sobre el Sub Gerente de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Trujillo**”.

En tal sentido, tal como se advierte de lo ha informado por la UREG, y corroborado con los documentos acompañados, en el presente caso se estaría dando un supuesto de improcedencia de la solicitud de cancelación, que prescribe el art. 54 del Reglamento de la Ley N° 30313:

:

“Artículo 54. Supuestos de improcedencia de la solicitud de cancelación

54.1 La solicitud de cancelación se declara improcedente cuando:

- 1. Es formulada por una persona que no tiene la condición de autoridad o funcionario público.**
(...).

Razón por la cual, al no ser competente el funcionario que suscribe el Oficio N° 1129-2025-MPT-GDU para solicitar la cancelación del asiento extendido en la partida 11579198 del Registro de Predios de Trujillo, en mérito del título archivado 2592480-2024, conforme al procedimiento establecido en la Ley N° 30313, corresponde declarar improcedente dicha solicitud;

Se debe precisar que, el artículo 61 del citado Reglamento, señala que la resolución jefatural que dispone la cancelación de un asiento registral irregular o que la deniega por inadmisibilidad o improcedencia es remitida al registrador. El Jefe Zonal debe notificar a la autoridad o funcionario legitimado y al titular registral vigente. (subrayado nuestro). Y conforme al glosario de términos contenido en el numeral 4) del artículo 6 del Reglamento, **“Autoridad o funcionario legitimado: Es el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, quienes están legitimados para solicitar oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y la cancelación del asiento registral irregular por suplantación de identidad o falsificación de documento.”** (Agregados cursiva, negrita y subrayado); en el caso que nos ocupa recae en el **Sub Gerente de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Trujillo**... Y en cuanto al **titular registral vigente**, de la revisión de la Partida N°11579198 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, se advierte que el titular registral vigente es **Las Praderas Inmobiliaria SA.C.**, con domicilio en la Calle Los Rubíes Número 247, Departamento 101, Urbanización Santa Inés, distrito y provincia a Trujillo, departamento de La Libertad, por lo tanto, en dicha persona jurídica, recae la calidad de titular registral vigente, por lo cual, corresponde se le notifique;

Finalmente, el artículo 65 del mencionado Reglamento, establece que la resolución jefatural que dispone la cancelación de un asiento registral irregular o que la desestima por inadmisibilidad o improcedencia, es irrecurrible en sede administrativa;

La Zona Registral N° V - Sede Trujillo, es un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y como tal, debe seguir los lineamientos administrativos de la misma, conforme lo establece la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNARP;

En ejercicio de la atribución a que se refiere el numeral 4.1 del artículo 4° de la Ley N° 30313 en concordancia con el literal z) del artículo 72 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N°155-2022-SUNARP-SN⁵; con el visado del jefe de la Unidad Registral y del jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de la cancelación del asiento registral extendido en la partida 11579198 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N°V-Sede Trujillo, presentada por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Trujillo, Carlos Fernando Vejarano Celis con el Título N° 01334611-2025 al no ser el funcionario competente para solicitarlo.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **NOTIFICAR** la presente resolución al Registrador Público Abog. Rafael Humberto Pérez Silva a fin de dar cumplimiento a lo prescrito en el numeral 55.2 del artículo 55° del Reglamento de la Ley N°30313.

ARTÍCULO TERCERO. - **NOTIFICAR** la presente resolución a **Las Praderas Inmobiliaria SA.C.**, con domicilio en la Calle Los Rubíes Número 247, Departamento 101, Urbanización Santa Inés, distrito y provincia a Trujillo, departamento de La Libertad, al *Sub Gerente de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Trujillo*, a la Unidad Registral y Unidad de Asesoría Jurídica; para su conocimiento y fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
CARLOS ALBERTO PASTOR CASAS
Jefe Zonal
Zona Registral N° V – Sede Trujillo
SUNARP

⁵ Publicado en diario "El Peruano" el 28.10.2022