



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 157 -2022-SUNARP/SN

Lima, 04 de noviembre de 2022

VISTOS:

El recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Luis Antonio Zuloaga García Godos, contra la Resolución Jefatural N° 160-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, del 11.03.2022; el Informe N° 381-2022-SUNARP/DTR del 30.09.2022 y el Memorándum N° 1002-2022-SUNARP/DTR del 19.10.2022, emitidos por la Dirección Técnica Registral; y el Informe N° 01010-2022-SUNARP/OAJ del 02.11.2022, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 96 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos, regula el supuesto de cancelación de un asiento registral por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción, la cual es dispuesta en mérito a la resolución que expida el jefe zonal de la oficina registral respectiva;

Que, la cancelación de un asiento registral conforme al artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, constituye un procedimiento administrativo a cargo del jefe zonal y procede ante alguno de los siguientes supuestos: a) La comprobada inexistencia del asiento de presentación que debería sustentar la inscripción registral; b) La comprobada denegatoria de un pedido de inscripción que, a pesar de ello, dio lugar a la extensión de un asiento registral;

Que, la aludida cancelación administrativa pretende dejar sin efecto aquellas inscripciones extendidas sin tener un correlato objetivo en un asiento de presentación -por ende, en un título- o que, existiendo título, su acceso al registro fue negado. Es decir, se trata de una inscripción evidentemente inválida porque no tiene o nunca tuvo un sustento fáctico en el registro que la habilite;

Que, tal cancelación administrativa de asientos registrales no tiene por objeto examinar si el acto, contrato o derecho inscrito cumplía con los requisitos para su incorporación al registro, menos aun si se otorgó o no bajo los parámetros que el marco legal establece, sino que se sustenta en los hechos que pueden ser objetivamente comprobables según el supuesto

descrito. Debiendo recalcar que la reevaluación de la inscripción es de exclusiva competencia del órgano jurisdiccional;

Que, mediante escrito presentado por título N° 1966332 del 02.11.2020, el administrado solicita la cancelación del asiento 5 de la partida N° 90284872 del Registro de Predios de Cañete, en virtud del artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 207-2021-SUNARP-ZRIX-JEF del 03.06.2021 -que se sustenta en el Informe N° 100-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, del 28.04.2021, el Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, declara improcedente la solicitud de cancelación del asiento 5 de la partida N° 90284872 del Registro de Predios de Cañete;

Que, mediante escrito presentado el 23.06.2021, el ciudadano Luis Antonio Zuloaga García Godos formula recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 207-2021-SUNARP-ZRN°IX-JEF;

Que, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 191-2021-SUNARP/SN, del 10.12.2021 -que se sustenta en el Informe N° 336-2021-SUNARP/SNR-DTR, del 22.11.2021-, el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, declara la nulidad de la Resolución Jefatural N° 207-2021-SUNARP-ZRN°IX-JEF, retrotrayendo sus efectos a una nueva evaluación por parte de la primera instancia administrativa, para que, en el marco de sus competencias, evalúe la solicitud de cancelación del asiento 1 de la partida N° 90284872 del Registro de Predios de Cañete;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 160-2022-SUNARP-ZRIX-JEF, del 11.03.2022 -que se sustenta en el Informe N° 055-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, del 15.02.2022- el Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, declaró improcedente la solicitud de cancelación del asiento 1 de la partida N° 90284872 del Registro de Predios de Cañete, así como la nulidad del resto de asientos extendidas en la citada partida;

Que, mediante escrito presentado el 10.05.2022, el administrado formula recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 160-2022-SUNARP-ZRIX-JEF, solicitando que sea revocada por la instancia superior y que sea declarada fundada la solicitud de cancelación del asiento 1 del Tomo 44-Fojas 693, que continúa en la Partida N° 90284872 del Registro de Predios de Cañete;

Que, en el presente caso se ha designado a la Dirección Técnica Registral para que, en su calidad de órgano técnico, emita informe sobre el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 160-2022-SUNARP-ZRIX-JEF, del 11.03.2022, de conformidad con el inciso j) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN;

Que, mediante el Informe N° 381-2022-SUNARP/DTR del 30.09.2022 y el Memorandum N° 1002-2022-SUNARP/DTR, que forman parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Dirección Técnica Registral ha emitido opinión respecto al recurso de apelación presentado por Luis Antonio Zuloaga García Godos contra la

Resolución Jefatural N° 160-2022-SUNARP-ZRIX-JEF, del 11.03.2022; con la cual esta Superintendencia, como órgano de última instancia administrativa, concuerda;

De conformidad con lo dispuesto en los literales t) y x) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN; contando con el visado de la Dirección Técnica Registral y de la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1: DESESTIMAR el Recurso de Apelación interpuesto por el ciudadano LUIS ANTONIO ZULOAGA GARCIA GODOS, y, en consecuencia, **CONFIRMAR** el acto administrativo contenido en la Resolución Jefatural N° 160-2022-SUNARP-ZRIX-JEF.

Artículo 2: DISPONER la notificación de la presente resolución al apelante LUIS ANTONIO ZULOAGA GARCIA GODOS y al jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo 3: DISPONER la devolución del expediente administrativo a la Jefatura de la Zona Registral N° IX — Sede Lima, para los fines pertinentes.

Artículo 4: DECLARAR que 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 por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Informe N° 381-2022-SUNARP/DTR y el Memorandum N° 1002-2022-SUNARP/DTR emitidos por la Dirección Técnica Registral, así como el Informe N° 01010-2022-SUNARP/OAJ emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica, forman parte integrante de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
LUIS ERNESTO LONGARAY CHAU
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP