



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 05 de abril de 2023

APELANTE : **RONALD JESÚS ALLCA ÁLVAREZ**
TÍTULO : **N.º 3777383 del 19.12.2022**
RECURSO : **Nº 005597 del 23.02.2023**
REGISTRO : **PERSONAS JURÍDICAS – SATIPO**
ACTO : **BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN
DE DOCUMENTOS**
SUMILLA :

BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

La denuncia por presunta falsificación de documentos debe ser formulada ante la Jefatura de la Zona Registral respectiva, por ser de su competencia.

DEBER DE ENCAUZAR EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

En aplicación de lo prescrito por el numeral 3 del artículo 86 del TUO de la Ley N° 27444, es deber de las autoridades respecto del procedimiento administrativo, encauzarlo de oficio cuando advierta cualquier error u omisión, sin perjuicio de la actuación que les corresponda.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del bloqueo por fraudulenta inscripción de la elección de consejo directivo de asociación Asentamiento Humano Ciudad Universitaria, elegido mediante asamblea del 29.03.2022 y que corre inscrita en el asiento A00004 de la partida electrónica N° 11050810 del Registro de Personas Jurídicas de Satipo.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Solicitud de bloqueo registral por causal de falsificación de documentos del 19.12.2022, suscrita por Ronald Jesús Allca Álvarez.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tachada sustantiva formulada por el registrador público (e) del Registro de Personas Jurídicas de Satipo, Nelson Elipio Cajahuanca Córdova, en los siguientes términos:

“(…)

SE TACHA SUSTANTIVAMENTE EL PRESENTE TÍTULO POR ADOLECER DE DEFECTO INSUBSANABLE QUE AFECTE LA VALIDEZ DEL CONTENIDO DEL TÍTULO; LITERAL A) ART. 42° POR CUANTO:

1.1. Conforme al Principio de Legalidad, expuesto en el V Título Preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos el registrador calificará la legalidad del título cuya virtud se solicita la inscripción.

1.2. Mediante Título N° 2022-3777383 presentado el 19/12/2022 se solicitó la inscripción del bloqueo de la partida registral por fraudulenta elección de consejo directivo de asociación Asentamiento Humano Ciudad Universitaria inscrita bajo la Partida Electrónica N° 11050810 del Registro de Personas Jurídicas de Satipo, sin embargo, de conformidad al Art. 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹ aprobado por resolución del superintendente nacional de los registros públicos N° 038-2013-SUNARP/SN del 15 de febrero del 2013., **es un acto no inscribible.**

1.3. Por lo que se procede a la tachada sustantiva del presente título de conformidad con el artículo 42° inc. a. del t.u.o. del reglamento general de los registros públicos (res. 126-2012-sunarp/sn), por adolecer de defecto insubsanable que afecta la validez de su contenido

A.- Sin Perjuicio de lo señalado, conforme se aprecia en su escrito de fecha 19/12/2022, se hace referencia a una elección fraudulenta con falsificación del acta de asamblea general de asociados de fecha 29 de marzo del 2022, así mismo han falsificado las constancias de acreditación de convocatoria y quórum, que se encuentra inscrito en esta dependencia registral, siendo ello así se trataría de un presunto instrumento fraudulento, se sugiere acogerse a la Directiva N° 01-2022-SDNR-DT aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 018-2022-SUNARP/SN, la misma que modifica la directiva N° 003-2012-SUNARP/SN,

¹ Debe decir: Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

directiva que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos Extra protocolares y de constancias de acreditación de quórum.

B.- LA DIRECTIVA N° 01-2022-SDNR-DTR en el punto 9.13 ESTABLECE:

“9.13. Cauce de la Denuncia por falsificación de documento.

La denuncia por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de la constancia de quórum, será presentada a través de la Oficina de Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral competente, y derivada siempre dentro del mismo día a la Jefatura Zonal- En caso se presente la denuncia en una Oficina Registral distinta a la sede de la Zona Registral competente, deberá enviarse la documentación a dicha sede en el plazo máximo de un (1) día. Los plazos para la atención de la denuncia se aplicarán recién a partir de su ingreso en Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral competente”

BASE LEGAL:

art. 42° literal a); del reglamento general de los registros públicos aprobado por resolución No 126-2012-SUNARP/SN y modificatoria Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN.

DIRECTIVA No 01-2022-SDNR-DTR de fecha 10.02.2022 modificado la DIRECTIVA No 003-2012-SUNARP/SN.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Conforme a la Directiva N° 01-2022-SDNR-DTR, que regula el bloqueo registral como un mecanismo eficiente para combatir a los falsificadores que pretendan ampararse indebidamente en la protección que otorga los registros públicos; he recurrido a su despacho con la finalidad de solicitar el bloqueo de la partida registral N° 11050810, que está relacionada con el acta de asamblea general extraordinaria del 29.03.2022, mediante la cual se efectuó la elección del consejo directivo de la Asociación presidido por Antonio Julián Abila Carbajal, William Joel Tapia Vilcatoma, Amadeo Crispín de la Cruz, Doly Rodríguez Rojas, Fidel Condor Curo, Concepciona Valentín Alvarado, Rudy Gora Curi y Eduardo Antonio Berrospi Jurado; quienes integran la directiva fraudulenta, lo cual motiva la solicitud de bloqueo registral a efecto que en la vía penal se determine la responsabilidad que corresponda.
- Sin embargo, en la tacha formulada, el registrador se ampara en la Resolución de Superintendencia N° 038-2013-SUNARP, aplicando de forma errónea un dispositivo referido a la inscripción de predios, como literalmente aparece en la tacha.

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

- Asimismo, vemos que en el contenido de la tachada se vincula la partida N° 11050810, indicando que a la fecha no ha sido presentada la petición de inscripción de junta directiva, cuando de forma inequívoca se menciona en nuestro pedido de bloqueo que el título materia de tal pretendida inscripción obra en el título 2926044-2022.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida registral N.° 11050810 del Registro de Personas Jurídicas de Satipo, correspondiente a la Asociación Asentamiento Humano Ciudad Universitaria Pichanaki

- ❖ En el Asiento A00001 corre inscrita la constitución de la asociación así como el estatuto que rige la misma, extendido en mérito a la documentación obrante en el título archivado 1145 del 22.02.2013.
- ❖ En el Asiento A00004 corre inscrito el nombramiento del Consejo Directivo elegido mediante asamblea del 29.03.2022, integrado por:
 - Presidente: ANTONIO JULIÁN ABILA CARBAJAL.
 - Vicepresidente: WILLIAM JOEL TAPIA VILCATOMA.
 - Secretario de actas: AMADEO CRISPIN DE LA CRUZ.
 - Tesorero: DOLY RODRÍGUEZ ROJAS.
 - Fiscal: FIDEL CONDOR CURO.
 - 1° Vocal: CONCEPCIONA VALENTIN ALVARADO.
 - 2° Vocal: RUDY GORA CURI.
 - 3° Vocal: EDUARDO BERROSPI JURADO.

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si las instancias registrales son competentes para conocer las denuncias por presunta falsificación de documentos.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 018-2022-SUNARP/SN de fecha 10.02.2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 12.02.2022 y vigente desde el 13.02.2022, se aprobó la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR², “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”, la cual tiene por objeto consolidar y sistematizar en un solo cuerpo normativo las medidas registrales de naturaleza administrativa que ha emitido la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para prevenir el fraude registral.

Se encuentran entre las medidas señaladas, el bloqueo por presunta falsificación de documentos (Acápites VIII)³ y la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum (Acápites IX)⁴.

De conformidad a lo establecido en el artículo 427 del Código Penal⁵ (Decreto Legislativo N° 635), se incurre en falsificación de documentos

² Cuando se mencione la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, téngase presente que ha sido modificada con posterioridad mediante Resolución N° 027-2023- SUNARP/SN del 13/03/2023 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 14/03/2023.

³ Constituye una herramienta para poner en conocimiento a través del Registro, que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados y además, garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional.

⁴ Resulta aplicable en el caso de solicitudes presentadas por los denunciados donde se comunique la presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y constancias de quórum, que sirvieron de base para inscripciones en el Registro de Personas Jurídicas, Societarias o No Societarias, que podrían adolecer de falsedad en el documento o en su contenido.

⁵ **Artículo 427.- Falsificación de documentos**

El que hace, en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento, será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio, con pena privativa de libertad no menor de dos ni

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

cuando se elabora, en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a un derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar un documento.

Entonces, puede señalarse que el bloqueo por presunta falsificación, consiste en una anotación en la partida registral para publicitar sobre la detección, en sede registral, de la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título que presuntamente contiene documento falsificado; y la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum, consiste en extender un asiento provisional en la correspondiente partida del Registro de Personas Jurídicas, a fin de publicitar la detección de un asiento registral extendido en mérito a un título que presuntamente contiene información no acorde con la realidad.

2. En ese sentido, tratándose de la inscripción registral de una junta directiva, la calificación registral se realiza sobre la base de las actas (instrumentos extraprotocolares) y las respectivas constancias de convocatoria y quórum presentadas al registro que sustentan el proceso eleccionario de la junta directiva, verificando se observen las disposiciones de obligatorio cumplimiento contenidas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas; correspondiéndole, en caso de falsificación, aplicar la medida administrativa de “anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum”.

3. El inicio de este procedimiento especial, conforme al numeral 9.2 de la Directiva DI N° 01-2022-SUNARP/SN⁶, se origina con la denuncia expresada en el escrito formulado por el administrado (denunciante), **el cual debe encontrarse dirigido a la Jefatura de la Zona Registral respectiva**, contendrá obligatoriamente lo siguiente:

mayor de diez años y con treinta a noventa días-multa si se trata de un documento público, registro público, título auténtico o cualquier otro transmisible por endoso o al portador y con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de cuatro años, y con ciento ochenta a trescientos sesenta y cinco días-multa, si se trata de un documento privado.

El que hace uso de un documento falso o falsificado, como si fuese legítimo, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, será reprimido, en su caso, con las mismas penas.

⁶ Norma bajo la cual se solicitó -en el presente caso- el bloqueo de la partida registral N° 11050810 del Registro de Personas Jurídicas de Satipo.

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

1. Declaración Jurada con firmas certificadas notarialmente, donde el denunciante declare el supuesto de la denuncia, que podrá ser:
 - a) Falsedad en las constancias de quórum: cuando ha sido expedida contraria al estatuto o a la ley, tratándose de asistentes para la instalación conforme a la Ley o el Estatuto, de tal manera que dicha situación no hubiera permitido su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.
 - b) Falsedad en la intervención notarial en un instrumento extraprotocolar; cuando se falsifique la firma del notario en el documento que causó la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.
2. Declaración Jurada del denunciante que contendrá la indicación clara de los hechos y la información que permita su verificación con los documentos presentados como medio de prueba.
3. Declaración Jurada del denunciante que declare que no existe proceso judicial en trámite respecto de la validez de los documentos que se denuncian en sede administrativa con el presente procedimiento.
4. Dicha denuncia, de acuerdo al numeral el punto 9.13 de la Directiva DI N° 01-2022-SUNARP/SN, será presentada a través de la Oficina de Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral competente para posteriormente ser derivada, siempre dentro del mismo día, a la Jefatura Zonal.

Concordante con lo expresado en los párrafos que preceden sobre a quién va dirigida la solicitud y la derivación a su instancia, en el numeral 9.8 de la Directiva señalada **se ha designado como órgano competente para conocer las denuncias a la Jefatura Zonal correspondiente**, la misma que será aquella que tenga a su cargo la oficina registral en donde se produjo la inscripción sustentado en base a los supuestos de los numerales 9.3 y 9.4. En caso de un Registro con alcance nacional, será competente la Jefatura de la Zona Registral a la que perteneció el registrador público que extendió el asiento registral.

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

Se añade en dicho numeral que **la competencia de la Jefatura Zonal es indelegable⁷, por lo que el conocimiento y evaluación de dichas denuncias no puede ser sometido a otros órganos, como las instancias registrales.**

5. Una vez presentada la solicitud de bloqueo o anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum dirigida a la Jefatura de la Zona Registral respectiva, ésta procederá en el plazo de máximo de tres (15) días hábiles a realizar las verificaciones correspondientes señaladas en la citada Directiva⁸, para que en el plazo máximo de un (01) día emita una Resolución Jefatural describiendo las acciones que permitieron comprobar las denuncias presentadas⁹.

A tal efecto, conforme precisa el numeral 9.16 de la citada directiva¹⁰, la Resolución Jefatural que dispone la anotación por falsificación del acta extraprotocolar o del contenido de las constancias de acreditación de quórum será presentada en el Diario de la Oficina Registral pertinente, dentro del día hábil siguiente a la fecha de dicha resolución, a fin que se genere el asiento de presentación correspondiente.

⁷ Salvo en el caso de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien podrá delegar esa función a su Jefe de Unidad Registral o al Coordinador del Registro de Personas Jurídicas y Naturales, conforme a lo establecido en el numeral 78.1 del artículo 78 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

⁸ En la Directiva DI N° 01-2012-SUNARP/SN, aprobada mediante la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN: 9.14. Actuaciones de la Jefatura Zonal. En el plazo máximo de quince (15) días hábiles, la Jefatura Zonal respectiva procederá a realizar las siguientes verificaciones:

1. Que la denuncia cumpla con los requisitos previstos en la presente Directiva.
2. La constatación y verificación de los documentos probatorios presentados por el denunciante, que resulten suficientes para determinar la presunta falsificación de los instrumentos extraprotocolares y del contenido de las constancias de acreditación de quórum.

Para tales efectos, realizará las verificaciones de los medios probatorios ante cualquier funcionario o persona natural o jurídica.

⁹ Regulado en el numeral 9.15 de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, "Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral", aprobada mediante la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN del 10/2/2022.

¹⁰ Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, "Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral", aprobada mediante la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN del 10/2/2022.

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

Debe hacerse hincapié, consecuentemente, que **esta Sala solo revisará si corresponde o no formular rechazo liminar a la solicitud del bloqueo**, no emitiendo pronunciamiento bajo ningún alcance de otro extremo de la solicitud (por ejemplo si debería o no proceder el bloqueo).

6. En el presente caso, el interesado solicita la anotación de bloqueo o anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum en la partida electrónica N° 11050810 del Registro de Personas Jurídicas de Satipo, solicitud que ha sido dirigida al Jefe de la Oficina Registral de Satipo e ingresada a través del Diario, generándose un asiento de presentación.

Sin embargo, como hemos mencionado en los fundamentos precedentes, si bien dicho acto es susceptible de inscripción, pues corresponde extenderse en la partida involucrada, debe tenerse presente que no compete a las instancias registrales determinar su procedencia, siendo el órgano competente para conocer la denuncia por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum – en el presente caso - la Jefatura Zonal de la Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo debiendo ingresar su solicitud a través de la Oficina de Trámite Documentario de zona registral.

En ese sentido, al tratarse de un título que adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, corresponde confirmar la denegatoria formulada por el registrador, por encontrarse incurso el título presentado en la causal contenida en el inciso a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

7. Ahora bien, de conformidad a lo estipulado en el artículo 86 literal 3 del TUO de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, es deber de las autoridades administrativas encauzar de oficio el procedimiento administrativo ante omisiones o errores de los administrados, esto es, subsanar cualquier error u omisión que se advierta en el procedimiento.

Estando a dicho deber de remisión y siendo que el órgano competente para resolver la denuncia por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum es la Jefatura Zonal, de conformidad con el punto 4 del numeral 5.4 de la Directiva DI N°

RESOLUCIÓN N°1549-2023-SUNARP-TR

01-2022-SUNARP-SN, corresponde encauzar el presente recurso y remitir lo actuado a la Jefatura Zonal de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.

Con la intervención de los vocales suplentes Jorge Luis Almenara Sandoval y Rocío Zulema Fuentes Peña, autorizados mediante las resoluciones N° 170-2022-SUNARP/SN del 21.12.2022 y N° 043-2023-SUNARP/PT del 28.02.2023, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. CONFIRMAR** la tachá sustantiva por la causal contenida en el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.
- 2. REMITIR** el recurso de apelación venido en grado y todo lo actuado a la Jefatura de la Zona Registral N° VII IX - Sede Huancayo, conforme a lo señalado en el considerando 7 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral