



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° XIII

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°00221-2024-SUNARP/ZRXIII/JZ

Tacna, 20 de noviembre de 2024

VISTOS:

Solicitud de fecha 28.10.2024 (E-07-2024-032148) del ciudadano ELVIS OMAR MAMANI FLORES, Informe N° 013-2024-ZRXIII-ORT-AR del 03.10.2024, Partida N° 11056491 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna, e Informe N° 00654-2024-SUNARP/ZRXIII/UAJ, y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 26366, se creó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, organismo autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, cuyo objetivo principal es dictar políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos;

Que, la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, es un Órgano Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la Ley N° 26366 y el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, cuyo texto integrado fue aprobado mediante Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN;

Que, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2022-SUNARP/SN de fecha 26 de octubre de 2022, se aprobó el Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, - Estructura Orgánica B que comprende a la Zona Registral N° XIII Sede Tacna, en cuyo artículo 71°, señala que la Jefatura Zona está encargada de la planificación, dirección, ejecución, evaluación y supervisión de las actividades de gestión registral y administrativa de la zona registral en armonía con la política y lineamientos generales establecidos por la Alta Dirección. El Jefe Zonal es el funcionario de mayor jerarquía;

Que, mediante Solicitud de fecha 28.10.2024 (E-07-2024-032148) del ciudadano ELVIS OMAR MAMANI FLORES, en relación al Oficio N° 00065-2023-SUNARP/GG/UFII del 21.09.2023 (E-07-2023-031061), respecto de su denuncia ciudadana por fraude en agravio de su persona y familia, adjuntando para ello el Dictamen Pericial Grafotecnico N° 040, 041, y 042, de los que se aprecia lo siguiente:

N° DE INFORME	DOCUMENTO EXAMINADO	CONCLUSIÓN
Dictamen Pericial Grafotecnico N° 040-2024	ACTA DE ADJUDICACIÓN N° 01504-2010-MPT de fecha Tacna, 16/11/2010.	La firma que se encuentra trazada sobre sello post firma "MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TACNAPROF. DANY LUZ SALAS RIOS – ALCALDESA" en el ACTA DE ADJUDICACIÓN N° 01504-2010-MPT de fecha Tacna, 16/11/2010, detallado en el ACÁPITE "V", NUMERAL "1", NO PROVIENE del puño grafico de DANY LUZ SALAS RIOS, es FALSIFICADO.

Dictamen Pericial Grafotecnico N° 041-2024	TITULO DE PROPIEDAD N° 01323-2015-MPT de fecha Tacna, 21/04/2015.	La firma que se encuentra trazada sobre sello post firma "LUIS RAMÓN TORRES ROBLEDO – ALCALDE Municipalidad Provincial de Tacna" en el documento denominado TITULO DE PROPIEDAD N° 01323-2015-MPT de fecha Tacna, 21/04/2015, detallado en el ACÁPITE "E", NUMERAL "1", NO PROVIENE del puño grafico de don LUIS RAMÓN TORRES ROBLEDO, es FALSIFICADO.
Dictamen Pericial Grafotecnico N° 042-2024	ACTA DE ADJUDICACIÓN N° 01504-2010-MPT de fecha Tacna, 16/11/2010.	La firma que se encuentra trazada sobre sello post firma "MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TACNA - Gerencia de Desarrollo UrbanoManuel Salcedo Franco – GERENTE" de fecha Tacna, en el documento denominado ACTA DE ADJUDICACIÓN N° 01504-2010-MPT de fecha Tacna, 23/04/2010, detallado en el ACÁPITE "V", NUMERAL "1", NO PROVIENE del puño grafico de MANUEL SALCEDO FRANCO, es FALSIFICADO.

Que, como se ha descrito en el punto anterior, existen 03 Dictámenes Periciales Grafotecnicos N° 040-2024, 04-2024 y 042-2024 efectuados por peritos grafotecnicos SO PNP Cinthia Gonzales Coillo y S2 PNP Julio Alberto Choque Morales, los cuales concluyen que tanto el ACTA DE ADJUDICACIÓN N° 01504-2010-MPT de fecha Tacna, 23/04/2010, como el TITULO DE PROPIEDAD N° 01323-2015-MPT de fecha Tacna, 21/04/2015 son FALSIFICADAS y no provienen del puño y letra de los funcionarios que supuestamente los otorgan, razón por el cual, es preciso citar la Resolución N° 027-2023-SUNARP/SN del 13.03.2023 que aprueba modificar los acápites III, V artículo 5.4 numeral 2, VII e incorporar el acápite XI de la **Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR** Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral, aprobada por Resolución N° 018- 2022-SUNARP/SN, el cual en su artículo 8.1 del Título VIII BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, define al bloqueo como: **"El Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos constituye una herramienta para poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene documentos presuntamente falsificados; y, además, garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional. Esta medida sólo resulta aplicable en el caso de la detección de asientos registrales extendidos en mérito de instrumentos públicos notariales protocolares, resoluciones administrativas, documentos consulares, resoluciones judiciales o laudos arbitrales"**.

De la misma forma la Directiva establece los requisitos que debe contener la denuncia y procedimiento que corresponde, siendo estos los siguientes:

8.3 Denuncia por presunta falsificación de documentos.

La denuncia por presunta falsificación de documentos es el escrito formulado por el administrado y dirigido a la Jefatura de la Zona Registral respectiva, comunicando exclusivamente la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título que contiene documentación presuntamente falsificada.

El escrito contendrá la indicación de los hechos, la información que permita su constatación, el aporte de la evidencia o su descripción para que la entidad proceda a su ubicación, así como cualquier otro elemento que permita su comprobación; a fin de disponer el Bloqueo regulado en la presente Directiva.

El denunciante no es parte en el procedimiento de oficio regulado en la presente Directiva, por lo que corresponde desestimar por improcedentes los recursos que pretenda interponer contra lo resuelto por el Jefe Zonal competente.

8.7 Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

El Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento 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 contiene documento presuntamente falsificado.

8.8 Efectos de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

Una vez generado el asiento de presentación correspondiente al Bloqueo, los Registradores Públicos procederán a suspender los títulos cuyos asientos de presentación son de fecha posterior al mismo, siempre que tengan vinculación con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene el documento presuntamente falsificado; salvo la medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional que busca asegurar la decisión final y consecuente cancelación del mencionado asiento registral.

8.9 Responsabilidad por la declaración o su omisión.

El denunciante, el funcionario, el servidor, la autoridad o el notario son responsables civil, administrativa y penalmente por las declaraciones efectuadas en el marco de la presente Directiva. En caso que algún funcionario, servidor, autoridad o notario no conteste la consulta sobre la presunta falsedad del documento, que efectúe la Jefatura Zonal, este último deberá comunicarlo al superior jerárquico del mismo o al órgano competente encargado de determinar su responsabilidad administrativa.

8.10 **Cauce de la Denuncia por falsificación de documentos.**

La denuncia por presunta falsificación de documento será presentada a través 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 por presunta falsificación de documento en una Oficina Registral distinta a la sede de la Zona Registral competente, deberá enviarse la documentación a dicha sede en el más breve plazo posible. Los plazos para la atención de la denuncia por presunta falsificación de documento previstos en la presente Directiva se aplicarán recién a partir de su ingreso en Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral competente.

(....)

8.12 Actuaciones de la Jefatura Zonal.

En el plazo máximo de tres (03) días hábiles, la Jefatura Zonal respectiva procederá a realizar las siguientes verificaciones

1. Que la denuncia cumpla con los requisitos señalados en el segundo párrafo del artículo 8.3 de la presente directiva.
2. Realizar las acciones para constatar la presunta falsificación de documentos mediante la comunicación por cualquier medio idóneo (por ejemplo, vía fax, correo electrónico, entre otros), y de esa manera, procurar obtener una respuesta por escrito del funcionario, autoridad, o notario que ha suscrito el documento cuestionado, siempre dentro del plazo.
3. Que no exista título pendiente de inscripción (suspendido, observado, liquidado o tachado con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contenciosa administrativa), siempre que esté vinculado con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene documento presuntamente falsificado.
4. No exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

8.13 **Contenido de la Resolución Jefatural que dispone el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos y plazo para su emisión.**

Una vez realizadas las actuaciones señaladas en el artículo 8.12, en plazo máximo de un (01) día, la Jefatura Zonal emitirá una

Resolución Jefatural describiendo tales acciones, y, además, si hubo respuesta escrita por parte del funcionario, autoridad, o notario que habría suscrito el documento cuestionado; a fin de determinar la existencia de indicios que hagan presumir la falsificación de documento.

Si se determina la existencia de indicios que permitan presumir la falsificación de documento, la Jefatura Zonal dispondrá la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento en la partida registral respectiva.

Excepcionalmente, cuando la Jefatura Zonal pueda advertir la presunta falsificación de documento sin requerir de la comunicación o respuesta de otras personas, podrá disponer la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento indicando en la Resolución Jefatural los indicios y razones que hacen presumir la falsificación.

En los casos que se disponga la anotación, la parte resolutive de la Resolución Jefatural contendrá la siguiente información: El Asiento Registral cuyo título que lo fundamenta contiene el documento presuntamente falsificado.

- El número de Partida Registral (Matrícula, o Placa Única Nacional de Rodaje, de ser el caso).
- La Oficina Registral y el Registro correspondiente".

(...)

8.19 Supuestos de desestimación de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos.

La Jefatura Zonal no podrá disponer la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento en los siguientes supuestos:

- 1. Exista título pendiente de inscripción (suspendido, observado, liquidado o tachado con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contenciosa administrativa), siempre que esté vinculado con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene documento presuntamente falsificado.**
- 2. Exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil.**
- 3. Cuando no se pueda determinar la existencia de indicios de falsificación de documentos.**

En los dos primeros supuestos antes señalados, la Jefatura Zonal comunicará a la Procuraduría de la Sunarp la existencia del asiento registral presuntamente irregular, a fin de que se inicien las acciones legales o judiciales que correspondan.

Que, a fin de evaluar los hechos, se ha tenido presente los medios probatorios aportados por el solicitante Sr. ELVIS OMAR MAMANI FLORES que son básicamente 03 Dictámenes Periciales Grafotécnicos N° 040-2024, 04-2024 y 042-2024 efectuados por peritos grafotécnicos SO PNP Cinthia Gonzales Coillo y S2 PNP Julio Alberto Choque Morales, ordenado en el Caso N° 2906015500-2023-199-0 del Segundo Despacho Especializado de la Fiscalía Provincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Tacna, los cuales concluyen que tanto el ACTA DE ADJUDICACIÓN N° 01504-2010-MPT de fecha Tacna, 23/04/2010, como el TITULO DE PROPIEDAD N° 01323-2015-MPT de fecha Tacna, 21/04/2015 **son FALSIFICADAS y no provienen del puño y letra de los funcionarios que supuestamente los otorgan;**

De otro lado, revisado el **asiento registral C0001 de la Partida Registral N° 11056491 del Registro de Predios de Tacna**, se aprecia que obra inscrito el TRASLADO DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN a favor de LUIS FIDEL TARQUI MAMANI y YENY MARILU PINTO VILLAR, ello en mérito del **título de propiedad N° 01323-2015-MPT del 21.04.2015, otorgado por el Alcalde LUIS RAMÓN TORRES ROBLEDO** y Resolución de Gerencia N° 1424-15-GDU/MPT del 25.09.2015 suscrita por el Gerente de Desarrollo Urbano de la MPT MANUEL SALCEDO FRANCO, según Título N° 2016-01035960 del 30.06.2016., es decir el título de propiedad N° 01323-2015-MPT del 21.04.2015, otorgado por el Alcalde LUIS RAMÓN TORRES ROBLEDO que según el Dictamen Pericial Grafo técnico N° 041-2024, la firma que se encuentra trazada sobre sello post firma "LUIS RAMÓN TORRES ROBLEDO – ALCALDE Municipalidad Provincial de Tacna" en el documento denominado TITULO DE PROPIEDAD N° 01323-2015-MPT de fecha Tacna, 21/04/2015, detallado en el ACÁPITE "E", NUMERAL "1", **NO PROVIENE del puño grafico de don LUIS RAMÓN TORRES ROBLEDO, es FALSIFICADO**

Que, de lo antes descrito, es necesario verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el numeral 8.12 de la Directiva:

- 1. Que la denuncia cumpla con los requisitos señalados en el segundo párrafo del artículo 8.3 de la presente directiva.**

2. **Realizar las acciones para constatar la presunta falsificación de documentos mediante la comunicación por cualquier medio idóneo (por ejemplo, vía fax, correo electrónico, entre otros), y de esa manera, procurar obtener una respuesta por escrito del funcionario, autoridad, o notario que ha suscrito el documento cuestionado, siempre dentro del plazo.**

Respecto al punto 1) y 2), el solicitante comunica y acredita que la existencia del asiento registral C0001 de la Partida Registral N° 11056491 del Registro de Predios de Tacna, fue extendido en mérito de un título que contiene documentación presuntamente falsificada, aportando para ello 03 Dictámenes Periciales Grafo técnicos N° 040-2024, 04-2024 y 042-2024 que forman parte del Caso N° 2906015500-2023-199-0 del Segundo Despacho Especializado de la Fiscalía Provincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Tacna, donde los peritos grafo técnicos concluyen que dicho documento es FALSIFICADO.

3. **Que no exista título pendiente de inscripción (suspendido, observado, liquidado o tachado con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contenciosa administrativa), siempre que esté vinculado con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene documento presuntamente falsificado.**

Por otro lado se verifica que no existen títulos pendientes de inscripción (suspendido, observado, liquidado o tachado con posibilidad de interponer recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer Acción Contenciosa Administrativa) vinculados al asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene el documento presuntamente falsificado

4. **No exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil.**

Que, de las copias certificadas de la Partida Registral N° 11056491 del Registro de Predios de Tacna se aprecia los siguientes asientos inscritos:

- **Asiento registral C0001** - TRASLADO DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN a favor de LUIS FIDEL TARQUI MAMANI y YENY MARILU PINTO VILLAR, por haber sido adjudicado por la Municipalidad Provincial de Tacna.
- **Asiento registral C0002** - TRASLADO DE DOMINIO POR COMPRA VENTA a favor de HUGO JUAN VARGAS CANCINO Y NATHALIE MARIA BLANCO GALVEZ, por haberlo adquirido por Compra Venta de sus anteriores propietarios según Escritura Pública del 13/08.2018 – Notaria Oscar Caparachin Rivera de Tacna.
- **Asiento registral C0003** – DONACIÓN a favor de ALEJANDRO VARGAS PANIAGUA, por haber recibido en donación de la sociedad conyugal conformado por de HUGO JUAN VARGAS CANCINO Y NATHALIE MARIA BLANCO GALVEZ, según Escritura Publica 4080-2022 del 31.12.2022

Lo cual es concordante con lo dispuesto en **el numeral 2 del artículo 8.19** de la referida Directiva, que dentro de los Supuestos de desestimación de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos, señala **“Exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil”**. En ese orden de ideas, al haberse determinado la existencia de un tercero con derecho inscrito protegido por la fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, se debe desestimar la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos;

En tal sentido, de conformidad a las facultades previstas en el Perfil de Puesto aprobado con Resolución N° 116-2020-SUNARP/GG, el literal z) del artículo 72° del Manual de Operaciones de los órganos desconcentrados aprobado con Resolución N°155-2022-SUNARP/SN. Y, en uso de las atribuciones conferidas mediante Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°0101-2023-SUNARP/GG;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- DESESTIMAR la solicitud de bloqueo registral por presunta falsificación de documento (reconducida) presentada por el Sr. ELVIS OMAR MAMANI FLORES, en razón que "Existe un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil", inscrito en fecha posterior al Asiento registral C0001 de la Partida Registral N° 11056491 del Registro de Predios de Tacna, tal como lo dispone el numeral 2 del artículo 8.19 de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral, actualizada por Resolución N° 027-2023-SUNARP/SN del 13.03.2023, de conformidad a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO 2°.- DISPONER, la notificación de la presente al solicitante descrito en el artículo primero.

ARTÍCULO 3°.- DISPONER la comunicación a la Procuraduría Pública de la Sunarp, a fin de que se inicien las acciones legales o judiciales que correspondan, en cumplimiento de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 8.19 de la referida directiva, debiendo tener presente los 03 Dictámenes Periciales Grafo técnicos N°040-2024, 04-2024 y 042-2024 que forman parte del Caso N° 2906015500-2023-199-0 del Segundo Despacho Especializado de la Fiscalía Provincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Tacna, del cual se desprende que la documentación que dio mérito a la inscripción del asiento C0001 de la Partida Registral N° 11056491 del Registro de Predios de Tacna es presuntamente falsificada.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
BRENO ULIANOF ALZAMORA CANCINO
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° XIII