



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° XII

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00010-2025-SUNARP/ZRXII/JEF

Arequipa, 09 de enero de 2025

VISTOS; La solicitud con registro N° E-03-2024-045894, de fecha 16 de diciembre de 2024, presentada por Alcides Quispe Calla; el Informe de la Unidad de Asesoría Jurídica N° 00015-2025-SUNARP/ZRXII/UAJ, de fecha 08 de enero de 2025; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Zona Registral N° XII, 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 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N°0125-2024-SUNARP/SN;

Que, la Ley N° 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene por objeto modernizar y fortalecer la calidad de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, implementando medidas efectivas para la seguridad jurídica de quienes contratan bajo la información del registro, modificando para ello la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos;

Que, el artículo 5 de la Ley N° 31309, establece que son medidas registrales para evitar el fraude registral: (i) La alerta registral, (ii) La inmovilización de partidas, (iii) **El bloqueo por presunta falsificación de documentos;** y, (iv) La anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum;

Que, mediante la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN del 10 de febrero de 2022, se aprueba la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”, actualizada mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 057-2023-SUNARP/SN, del 14 de abril de 2023, **en adelante La Directiva**, 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, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley N° 31309;

Que, de conformidad con lo establecido en 8.5 de la Directiva, establece que el **órgano competente**, para conocer la denuncia, es la **jefatura de la zona registral** donde obra la partida registral, en la que se ha extendido un asiento registral sustentado en un título que contiene documentación presuntamente falsificada, siendo su **resolución irrecurrible**;

Que, bajo el contexto normativo expuesto, según Registro E-03-2024-045894, de fecha 16 de diciembre de 2024, don Alcides Quispe Calla, solicita el bloqueo de la Partida N° P06099263 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, correspondiente al predio ubicado en Pueblo tradicional Pampa de Camarones, Mz. I, Lote 20, Zona B, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, por el presunto incumplimiento de los requisitos legales en los documentos presentados por Anahis Rosario Quispe Bastidas en el procedimiento no contencioso de sucesión intestada, seguido ante el Notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata, a efecto de ser declarada heredera de su abuelo don Gregorio Quispe Añamuro, según Acta Protocolizada 1517 del 11 de junio de 2024, en virtud de la cual, el 14 de junio de 2024, se inscribió su derecho sucesorio en el Asiento A0001 la partida 11584416 del Registro de Personas Naturales de Arequipa y posteriormente trasladado al Asiento 0004 de la partida P06099263;

Que, en el mismo sentido, solicita el bloqueo de la partida P06099263 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, por el presunto incumplimiento de los requisitos legales en los documentos presentados por Anahis Rosario Quispe Bastidas, en el procedimiento no contencioso de sucesión intestada, tramitado ante el Notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata, a efecto de ser declarada heredera de su abuela doña Julia Calla Añamuro, según Acta Protocolizada N° 1517 del 11 de junio de 2024, en virtud de la cual, el 19 de junio de 2024, se inscribió su derecho sucesorio en el Asiento A0001 de la partida 11584619 del Registro de Personas Naturales de Arequipa y posteriormente trasladado al Asiento 0005 de la partida P06099263, materia del bloqueo solicitado;

Que, el pedido de bloqueo registral se sustenta en el incumplimiento de requisitos formales y sustanciales de los documentos que motivaron el procedimiento no contencioso de sucesión intestada llevado a cabo por el Notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata, en cuya virtud y **a solicitud del propio Notario**, se inscribió la vocación sucesoria de los causantes Gregorio Quispe Añamuro y Julia Calla Añamuro a favor de su nieta doña Anahis Rosario Quispe Bastidas, para posteriormente trasladar sus derechos patrimoniales en los Asientos 0004 y 00005 de la Partida P06099263 del Registro de Predios de Arequipa. Del análisis de los documentos señalados se podría concluir que, **no existe falsificación o adulteración documental**, debiéndose entender esta conducta, en dos extremos: a) **Hacer, en todo o en parte, un documento falso**: Consiste en la realización en general de un documento falso. Por realizar un documento falso se entiende la **creación** de un documento que **no existía anteriormente**, en donde hacen constar derechos, obligaciones o hechos que **no corresponden con el contenido cierto que el documento debería constar**; y b) **Alterar uno verdadero**: A diferencia del comportamiento anterior; aquí es necesaria la **previa existencia de un documento verdadero**. El comportamiento se realiza cuando **se adultera**, esto es, se **altera, se falsifica** dicho documento;

Que, en consecuencia, ambas conductas **se consumarán** ya sea con la **creación** de un documento falso o con la **adulteración** de uno verdadero, hechos que no se habrían producido en el presente caso.

Que, resulta necesario anotar que, los documentos que ampararon la inscripción registral cuestionada, se encontraría dentro de la modalidad de falsedad ideológica, toda vez que, en aplicación al caso, el artículo 428° del Código Penal, respecto al delito contra La Fe Pública, en la modalidad de Falsedad Ideológica, establece: *"El que inserta o hace insertar, en instrumento público, declaraciones falsas concernientes a hechos que deban probarse con el documento, con el objeto de emplearlo como si la declaración fuera conforme a la verdad, ..."*;

Que, el comportamiento típico en la modalidad de falsedad ideológica, respecto al objeto material, define una singular caracterización, referida a la naturaleza pública del documento; es decir, documento público, es aquel expedido y/o autenticado por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones; donde la misma ley le otorga dicha naturaleza; se entiende por documento público, el otorgado por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones, a la escritura pública, el **acta protocolizada**, y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; En consecuencia, de haberse incumplido u omitido obligaciones funcionales por parte del

notario público, se habría insertado declaraciones falsas en un documento público utilizando el sistema registral para favorecer a quien no le correspondía inscribir derechos sucesorios tanto en el registro de personas naturales como en el de bienes inmuebles.

Que, finalmente, corresponde determinar si el pedido de bloqueo, se encuentra dentro de la causales establecidas en el numeral 8.1 de la Directiva acotada, por el cual se establece que el Bloqueo se ejecutará únicamente por Presunta Falsificación de Documentos, constituyendo éste, 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 un órgano jurisdiccional;

Que, los hechos así descritos por el denunciante y conforme al marco normativo desarrollado, su pedido de bloqueo, no se enmarca dentro de la causal de falsificación material de documentos, toda vez que, los hechos contenidos en los documentos ofrecidos y contenidos en el archivo registral, carecerían de falsificación o adulteración.

De igual forma, los documentos que fueron materia de inscripción, no han sido objeto de cuestionamiento respecto a su autenticidad formal, dado que no contienen los elementos típicos de falsedad material o falsificación de los documentos como causales exigidas para obtener el bloqueo; en consecuencia, la solicitud de bloqueo administrativo propuesto, deberá ser declarado improcedente por carecer de sustento legal. En este sentido, corresponde aplicar lo dispuesto en el numeral 8.19 del cuerpo normativo anotado¹, por el cual se establecen los supuestos de desestimación de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos, entre los que se encuentra *Cuando no se pueda determinar la existencia de indicios de falsificación de documentos.*²

¹ 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”.

² Artículo 2014. “Principio de buena fe pública registral El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos precedentes, en atención de los hechos que, podrían configurar la comisión del delito contra la Fe Pública, corresponde elevar los actuados a la Procuraduría Pública de la Sunarp, a efectos que de acuerdo a sus atribuciones evalúe el inicio de las acciones legales en contra de Anahis Rosario Quispe Bastidas por Delito Contra la Fe Pública en la modalidad de Falsedad Ideológica al hacer insertar declaraciones falsas al notario en documento público denominado acta protocolizada y/o en contra del Notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata por los presuntos delitos de: falsedad ideológica en la modalidad de insertar declaraciones falsas en documento público y consecuentemente hacer insertar declaraciones falsas al Registrador Público en un asiento registral; y/o por omisión de actos funcionales en agravio de los coherederos de ambos causantes y de los Registros Públicos.

Que, mediante Informe N° 00015-2025-SUNARP/ZRXII/UAJ, de fecha 08 de enero de 2025, la Unidad de Asesoría Jurídica emite opinión precisando que, conforme a lo dispuesto en el numeral 8.1 de la Directiva por el cual se establece que el Bloqueo se ejecutará únicamente por Presunta Falsificación de Documentos, los hechos materia de denuncia no se encuentran contemplados dentro de los supuestos legales establecidos para disponer el bloqueo administrativo de la Partida P06099263 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, correspondiente al predio ubicado en Pueblo tradicional Pampa de Camarones, Mz. I, Lote 20, Zona B, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, por el presunto incumplimiento de los requisitos legales en los documentos presentados por Anahis Rosario Quispe Bastidas en el procedimiento no contencioso de sucesión intestada, seguido ante el Notario de Arequipa, Rubén Bolívar Callata, en cuya virtud, este Despacho declara la conformidad con sus fundamentos y conclusiones, por lo que constituye parte integrante de la presente resolución en aplicación del numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

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° 0125-2024-SUNARP/SN del 04 de septiembre 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 ejercicio del encargo de funciones dispuesta por la Resolución N° 055-2023-SUNARP/GG, de fecha 27 de abril de 2023, emitida por la Gerencia General de la SUNARP;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- DECLARAR IMPROCEDENTE el bloqueo registral de la Partida P06099263 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, toda vez que los hechos materia de denuncia, no se encuentran contemplados dentro de los supuestos legales establecidos para disponer el bloqueo administrativo de conformidad con los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO 2.- REMITIR copia certificada de los actuados a la Procuraduría Pública de la SUNARP, para los efectos a que se refieren los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO 3.- NOTIFICAR la presente resolución al solicitante Alcides Quispe Calla, conforme a los antecedentes de la presente, acompañando copia imprimible de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

**Firmado digitalmente
JOSÉ LUIS QUILCATE TIRADO
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° XII
SUNARP**