



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° I
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00086-2025-SUNARP/ZRI/JEF

Piura, 22 de mayo de 2025

VISTOS:

La Solicitud de fecha 21 de abril de 2025, el Informe N° 00067-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 29 de abril de 2025, el Informe N° 00242-2025-SUNARP/ZRI/UAJ de fecha 09 de mayo de 2025, el Oficio N° 00457-2025-SUNARP/ZRI/JEF de fecha 14 de mayo de 2025, la Carta S/N de fecha 19 de mayo de 2025, y el Informe N° 00262-2025-SUNARP/ZRI/UAJ de fecha 21 de mayo de 2025, 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, el Artículo 72° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, actualizado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00125-2024-SUNARP/SN, de fecha 04 de septiembre de 2024, establece que las Zonas Registrales son Órganos Desconcentrados que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley y el presente Reglamento, dependen jerárquicamente de la Superintendencia Nacional;

Que, el Artículo 71° del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00155-2022-SUNARP/SN, de fecha 26 de octubre de 2022, establece que la Jefatura Zonal 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;

Que, es en ese sentido que la Zona Registral N° I – Sede Piura, se constituye como un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, cuyas atribuciones y obligaciones son entre otras, planificar, organizar, dirigir, ejecutar y controlar las actividades de carácter técnico-registral y administrativo en su respectiva jurisdicción, conforme lo dispone el Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

Que, el numeral 1.1 de la Norma IV del Decreto Supremo N° 04-2019-JUS - Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, la administración pública en general actúa bajo el “principio de legalidad” que predica: “Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas”. Predicado del principio de legalidad es que los órganos que componen la administración actúen conforme a sus competencias;

Que, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 027-2023-SUNARP/SN, que aprueba la actualización de la Directiva N° DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la SUNARP contra el Fraude Registral;

Que, el ítem VIII de la citada Directiva N° DI-01-2022-SDNR-DTR, regula los lineamientos para el bloqueo por presunta falsificación de documentos:

8.1. Bloqueo por presunta falsificación de documentos.

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.

8.2. Falsificación de documentos.

De conformidad a lo establecido en el artículo 427 del Código Penal, Decreto Legislativo N° 635, se incurre en falsificación de documentos 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 el documento.

No corresponde dentro del ámbito de aplicación de la presente Directiva el supuesto de falsedad ideológica.

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.

(...)

8.9. 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.

(...)

(...)

8.12. 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.*

(...)

(...)

8.19. 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.*

(...)

Que, mediante Solicitud de fecha 21 de abril de 2025, los Señores Ego Briceño Maza y Allen Robert Briceño Palacios solicitan al Jefe Zonal (e) de la Zona Registral N° I, el bloqueo

del título inscrito de renuncia de gerente y nombramiento de nuevo gerente inscrito el 20 de marzo del 2025 de la empresa comercial BRICEÑO EBP SAC con Partida Electrónica N° 11223039 y el bloqueo del título inscrito de renuncia de gerente y nombramiento de nuevo gerente inscrito el día 14 de marzo del 2025 de la empresa TUBRISAC EIRL con Partida Electrónica N° 11089391 ambas de manera preventiva por falsificación de documentos esto como medida temporal;

Que, del escrito presentado se puede advertir que contiene 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, **cumpliendo con lo indicado en el ítem 1) de la Directiva;**

Que, con respecto al análisis efectuado en el Informe N° 00067-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 29 de abril de 2025, respecto a las inscripciones efectuadas, presuntamente con documentos falsos, se determina lo siguiente:

- 1) *Mediante Título N° 2025-00799059 de fecha 14/03/2025, ingresado por el Sistema de Intermediación Digital SID-SUNARP, se solicitaron los siguientes actos: Renuncia y Nombramiento de Gerente de la empresa TUBRISAC E.I.R.L., inscrita en la partida N° 11089391 del Registro de Personas Jurídicas de Sullana, para lo cual se presentó Copia Certificada del Acta de Sesión Extraordinaria de fecha 04/01/2025, emitida por el Notario Público de Piura, Rómulo Jorge Cevalco Caycho.*
- 2) *Mediante Título N° 2025-00859280 de fecha 20/03/2025, ingresado por el Sistema de Intermediación Digital SID-SUNARP, se solicitaron los siguientes actos: Renuncia, Nombramiento de Gerente General y Otorgamiento de Poder de la empresa Comercial Briceño EBP S.A.C., inscrita en la partida N° 11223039 del Registro de Personas Jurídicas de Piura, para lo cual se presentó lo siguiente: 1. Copia Certificada del Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 08/01/2025, emitida por el Notario Público de Piura, Rómulo Jorge Cevalco Caycho y 2. Declaración Jurada de Validez de Convocatoria y de Quórum efectuada por Ego Briceño Palacios, con firma certificada por el referido Notario, de fecha 09/01/2025.*

Que, del análisis efectuado por la Unidad Registral según consta en el informe que antecede, y revisadas las partidas registrales N° 11089391 del Registro de Personas Jurídicas de Sullana y N° 11223039 del Registro de Personas Jurídicas de Piura, se advierte que no existe 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). **cumpliendo con lo indicado en el ítem 3) de la Directiva;**

Que, tampoco existe un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil, **cumpliendo con lo indicado en el ítem 4) de la Directiva.**

Que, mediante Informe N° 00242-2025-SUNARP/ZRI/UAJ, de fecha 09 de mayo de 2025, el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica recomienda al Jefe Zonal (e) de la Zona Registral N° I, se oficie al Notario Público de Piura, Dr. Rómulo Jorge Cevalco Caycho a fin

de poder obtener respuesta con respecto a los Certificados Notariales expedidos por su notaria, en el sentido que si los mismos constituyen documentación falsa en virtud del Artículo 427° del Código Penal, con el fin de agotar todas las actuaciones establecidas en la Directiva.

Que, en ese sentido, con Oficio N° 00457-2025-SUNARP/ZRI/JEF de fecha 14 de mayo de 2025, el Jefe Zonal (e) de la Zona Registral solicita al Notario de Piura Dr. Rómulo Cevalco Caycho, sobre la autenticidad de los documentos notariales emitidos en su momento por su despacho;

Que, el Notario de Piura Dr. Rómulo Cevalco Caycho dio respuesta al Jefe Zonal (e) de la Zona Registral, mediante Carta S/N de fecha 19 de mayo de 2025, en donde señala que en su oficio notarial ha realizado el servicio de copia certificada de las actas de renuncia y nombramiento de Gerente y otorgamiento de poder de las empresas Comercial BRICEÑO EBP S.A.C. y TUBRISAC E.I.R.L., respectivamente; asimismo se realizó la legalización de la firma de la declaración jurada de validez y de Quorum, del Señor Ego Briceño Palacios, tal como se visualiza en el sistema de intermediación digital – SIND SUNARP, confirmando la autenticidad de las actas (Sello y Firma) que aparecen en la documentación alcanzada.

Que, en ese orden de ideas, los documentos que dieron origen a la inscripción de la renuncia de gerente y nombramiento de nuevo gerente de la empresa comercial BRICEÑO EBP SAC con Partida Electrónica N° 11223039 mediante título archivado 2025-00859280 presentado el 20 de marzo de 2025, y la renuncia de gerente y nombramiento de nuevo gerente de la empresa TUBRISAC EIRL con Partida Electrónica N° 11089391, mediante título archivado N° 2025-00799059, fueron emitidas por el Notario de Piura Dr. Rómulo Cevalco Caycho, de acuerdo lo indicado en la Carta S/N de fecha 19 de mayo de 2025, no pudiendo determinar la existencia de indicios de falsificación de documentos;

Que, de la lectura efectuada a la Solicitud S/N de fecha 21 de abril de 2025, los Señores Ego Briceño Maza y Allen Robert Briceño Palacios manifiestan que el Acta de Sesión Extraordinaria de fecha 04 de enero de 2025 que obra en el Libro de Actas N° 01 de 200 folios correspondiente a la Empresa TUBRISAC EIRL y el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 08 de enero de 2025, que obra en el libro de Actas N° 01 de 50 folios, así como la Declaración Jurada de Validez de Convocatoria y de Quorum correspondiente a la Empresa Comercial BRICEÑO EBP SAC, que dieron origen a las Copias Certificadas expedidas por el Notario Público de Piura Dr. Rómulo Jorge Cevalco Caycho, no se sujetan a la verdad, indicando que dicha información es falsa; motivo por el cual solicita el bloqueo del título inscrito de renuncia de gerente y nombramiento de nuevo gerente inscrito el 20 de marzo del 2025 de la empresa comercial BRICEÑO EBP SAC con Partida Electrónica N° 11223039 y el bloqueo del título inscrito de renuncia de gerente y nombramiento de nuevo gerente inscrito el día 14 de marzo del 2025 de la empresa TUBRISAC EIRL con Partida Electrónica N° 11089391 ambas de manera preventiva por falsificación de documentos esto como medida temporal;

Que, de acuerdo a lo indicado por la Directiva N° DI-01-2022-SDNR-DTR, el bloqueo por presunta falsificación de documentos, 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;

Que de lo señalado anteriormente se advierte que la Copias Certificadas Notariales expedidas por el Notario Público de Piura, Dr. Rómulo Jorge Cevalco Caycho y que dieron origen a las inscripciones de los Asientos D00001 (Renuncia de Gerente) y C00001 (Nombramiento de Gerente) de la Empresa TUBRISAC EIRL inscrito en la P.E. 11089391 y de los Asientos D00001 (Renuncia de Gerente General) y C00001 (Nombramiento de Mandatarios) de la Empresa Comercial BRICEÑO EBP SAC inscrito en la P.E. 11223039, y que son materia de cuestionamiento por parte de los Señores Ego Briceño Maza y Allen Robert Briceño Palacios, se encuentran inmersos en la presente Directiva, debido a que las Copias Certificadas Notariales, son instrumentos públicos notariales protocolares.

Que, sin perjuicio a lo antes señalado, los Artículos 427° y 428° del Código Penal, prevé:

Falsificación de documentos

Artículo 427.- 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 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 sesenticinco 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.

Falsificación ideológica

Artículo 428.- 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, será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio, con pena privativa de libertad no menor de tres ni mayor de seis años y con ciento ochenta a trescientos sesenticinco días-multa.

Que, de la Carta S/N de fecha 16 de abril de 2025, el Notario Público de Piura, Dr. Rómulo Jorge Cevalco Caycho, de manera expresa señala lo siguiente:

“... para informarle, que, en mi oficio notarial se ha realizado el servicio de copia certificada de actas de renuncia y nombramiento de Gerente de las Empresas Comercial BRICEÑO EBP SAC y TUBRISAC EIRL, respectivamente...”

Que, dentro de los considerandos del Informe N° 00067-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 29 de abril de 2025, señala:

“(...)

Teniendo en cuenta las nociones de los supuestos de falsedad antes indicados, se revisaron los títulos archivados N° 2025-00799059 y N° 2025-00859280, los cuales fueron presentados a

través del Módulo asignado al Notario en el Sistema de Intermediación Digital SID-SUNARP, constando tanto en la Copia Certificada del Acta de Sesión Extraordinaria de fecha 04/01/2025, como en la Copia Certificada del Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 08/01/2025, la firma digital del Notario Público Rómulo Jorge Cevalco Caycho, que autoriza la presentación de los títulos N° 2025-00799059 y N° 2025-00859280 por el SID Sunarp. Incluso, en lo que respecta a la Declaración Jurada de Validez de Convocatoria y de Quórum efectuada por Ego Briceño Palacios, su firma fue certificada por el referido Notario, de fecha 09/01/2025, constando además en el título archivado SID la firma digital del Notario en la referida constancia de convocatoria y quórum

Respecto a la firma digital, empleada en la presentación de títulos por el SID SUNARP, tenemos que, conforme al numeral 6.41 de la Directiva DI-002-SNR-DTR, Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título Electrónico ante el Registro, aprobada por Resolución N° 120-2019- SUNARP/SN, tiene la misma validez y eficacia jurídica que la firma manuscrita, así como la garantía de integridad y autenticidad respectivas.”

Que, por tanto, es preciso dejar constancia que lo que origina la inscripción de los Asientos D00001 (Renuncia de Gerente) y C00001 (Nombramiento de Gerente) de la Empresa TUBRISAC EIRL inscrito en la P.E. 11089391 y de los Asientos D00001 (Renuncia de Gerente General) y C00001 (Nombramiento de Mandatarios) de la Empresa Comercial BRICEÑO EBP SAC inscrito en la P.E. 11223039, es la **Copia Certificada Notarial de las Actas** las mismas que obran en los títulos archivados N° 2025-00799059 de fecha de presentación 14/03/2025 y N° 2025-00859280 de fecha de presentación 20/03/2025 respectivamente, documento que de acuerdo a lo señalado líneas arriba si fueron emitidas por el Notario Público de Piura, Dr. Rómulo Jorge Cevalco Caycho;

Que, asimismo de lo antes mencionado, el segundo párrafo de la Directiva N° DI-01-2022-SDNR-DTR, indica que no corresponde dentro del ámbito de aplicación de la presente Directiva el supuesto de **falsedad ideológica**;

Que, de lo indicado en la Solicitud S/N de fecha 21 de abril de 2025, se determina que los Señores Ego Briceño Maza y Allen Robert Briceño Palacios cuestionan el contenido de las Copias Certificadas indicando que las mismas se originan producto de la información falsa que se contiene en el libro de actas, mas no cuestiona que dichos documentos (copias Certificadas Notariales) hayan sido falsificados, por lo que nos encontramos ante una presunta **falsedad ideológica**;

Que, siguiendo la misma línea, con Informe N° 00067-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 29 de abril de 2025, la Jefa (e) de la Unidad Registral informa al Jefe Zonal (e) de la Zona Registral N° I, que correspondería desestimar la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos en las partidas N° 11089391 del Registro de Personas Jurídicas de Sullana y N° 11223039 del Registro de Personas Jurídicas de Piura, solicitado por los señores Ego Briceño Maza y Allen Robert Briceño Palacios;

Que, mediante Informe legal N° 00262-2025-SUNARP/ZRI/UAJ de fecha 21 de mayo de 2025, el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica, concluye que no correspondería proceder con el bloqueo solicitado, **toda vez que se encuentra dentro del supuesto de falsedad**

ideológica, por lo que no es aplicable la presente Directiva, al confirmar el Notario Público de Piura, Dr. Rómulo Jorge Cevalco Caycho la autenticidad de las actas (Sello y Firma) debido a que en su oficio notarial ha realizado el servicio de copia certificada de las actas de renuncia y nombramiento de Gerente y otorgamiento de poder de las empresas Comercial BRICEÑO EBP S.A.C. y TUBRISAC E.I.R.L., respectivamente; asimismo se realizó la legalización de la firma de la declaración jurada de validez y de Quorum, del Señor Ego Briceño Palacios, tal como se visualiza en el sistema de intermediación digital – SIND SUNARP, por lo que no nos encontraríamos ante el supuesto de falsificación de documentos, por cuanto de lo indicado no se evidencia elaboración de todo o en parte o se haya adulterado uno verdadero. En ese sentido la Jefatura Zonal no podrá disponer la anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos al encontrarse dentro del supuesto regulado en el ítem 3) del Artículo 8.19 de la Directiva;

Que, en virtud a las atribuciones conferidas en la Directiva N° DI-01-2022-SDNR-DTR aprobada mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 027-2023-SUNARP/SN y literal z) del artículo 72 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados, así como de las de las funciones encargadas por Resolución N° 083-2023-SUNARP/GG;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Desestimar la solicitud de bloqueo registral por presunta falsificación de documento presentada por los Señores Ego Briceño Maza y Allen Robert Briceño Palacios, en razón que no se puede determinar la existencia de indicios de falsificación de documentos, tal como lo dispone el numeral 2 del Artículo 8.19 de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, denominada “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 a los solicitantes descritos en el artículo primero.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional

**Firmado digitalmente
FRANCISCO JAVIER ROJAS JAÉN
Jefe (e) Zonal
Zona Registral N° I**