



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° XIII

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N°00106-2025-SUNARP/ZRXIII/JEF

Tacna, 05 de junio de 2025

#### VISTOS:

La Solicitud S/N del 13.05.2025 (E-07-2025-015424), la Solicitud S/N del 14.05.2025 (E-07-2025-015489) y Solicitud S/N del 14.05.2025 (E-07-2025-015497, el Memorándum N° 00072-2025-SUNARP/ZRXIII/UAJ del 16.05.2025 y Memorándum N° 00078-2025-SUNARP/ZRXIII/UAJ del 16.05.2025, el Correo electrónico de [nobando\\_tacna@sunarp.gob.pe](mailto:nobando_tacna@sunarp.gob.pe) del 22.05.202, el Memorándum N° 01654-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG del 23.05.2025, y Memorándum N° 01696-2025SUNARP/ZRXIII/UREG del 29.05.2025 (E-07-2025-015497) y el Informe N°00295-2025-SUNARP/ZRXIII/UAJ del 05.06.2025, y;

#### CONSIDERANDOS:

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 en el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, 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, asimismo de acuerdo a la Resolución del Gerente General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 116-2020-SUNARP/GG, que aprueba e incorpora perfil de puesto correspondiente a la plaza de Jefe Zonal en el Manual de Organización y Funciones de la Zona Registral N° IX-Sede Lima y de las demás Zonas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se establece que es una función del jefe zonal: “Emitir las resoluciones en el ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas vigentes”; Que, el artículo 2 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, establece que las Zonas Registrales son órganos desconcentrados que se crearon mediante lo dispuesto en la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema

Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos para gestionar las actividades de inscripción y publicidad, con jurisdicción registral y competencia geográfica señalada en el Artículo N° 74 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones aprobado mediante Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, y conforme al artículo 6 del mismo dispositivo legal constituye un Órgano Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la Zona Registral N° XIII Sede Tacna y sus correspondientes Oficinas Registrales;

Que, a través de la Solicitud S/N del 13.05.2025 (E-07-2025-015424), la Solicitud S/N del 14.05.2025 (E-07-2025-015489) y Solicitud S/N del 14.05.2025 (E-07-2025-015497, la ciudadana YENIFER MILAGROS RAMÍREZ NINA, e IVON FANNY RAMIREZ NINA, solicitan cierre de partida electrónica N°11063765 – asiento registral C00001 (Transferencia de dominio por adjudicación venta) a favor de GLADYS ARO HUANCA, por existir denuncia penal por el delito contra la fe pública en su modalidad de falsificación de documento – uso de documento falso, prevista en el artículo 427 del código penal;

#### ***Sobre la Partida N° 11173800 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral Tacna***

Que, verificada la Partida N° 11173800 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina registral Tacna, se advierte lo siguiente:

Del asiento A00001, aparece inscrito como **herederos** de doña AURELIA NINA PAUCAR:

- YENIFER MILAGROS RAMÍREZ NINA(hija)
- IVON FANNY RAMÍREZ NINA(hija)
- EMILIO RAMÍREZ PRO(Cónyuge)

#### ***Sobre la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna***

Que, verificada la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, se advierte lo siguiente:

Rubro: Títulos de dominio

Asiento: C00001

#### **TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA**

Otorgado por su anterior propietario la Municipalidad Provincial de Tacna, a favor de **GLADYS ARO HUANCA** por el precio de S/1500.00, pro título de propiedad de fecha 27.12.2010 suscrito por la alcaldesa Dany Luz Salas Rios y la adjudicante.

El título fue presentado el 06.05.2025 bajo el título N° 2025-01312817. Inscrito el 07.05.2025.

#### ***Sobre el Título N° 2025-01312817***

Que, mediante solicitud de inscripción de título Z3735286 (rogatoria) presentado a través del módulo SID CIUDADANO, el Sr. EDGAR PINEDA GAMARRA (tercero), identificado con DNI N° 29409056, y correo electrónico [pinedaedgard@gmail.com](mailto:pinedaedgard@gmail.com) solicita la inscripción de la compra venta (propiedad) en la partida 110633765 del Registro de Predios a favor de **GLADYS ARO HUANCA**, adjuntando para ello:

- El título de propiedad de fecha 27.12.2010, del lote 07 ubicado en el sector 5 de la Manzana 12 de 500.00 metros cuadrados comprendido en la subdivisión ampliación Viñani para fines residenciales, industrial y complementario del distrito Coronel Gregorio Albarracín, provincia y Departamento de Tacna, otorgado por la Alcaldesa de la Municipalidad Provincial de Tacna DANY LUZ SALAS RÍOS

Que, en el caso de autos las recurrentes aducen ser herederas de quien en vida fue doña AURELIA NINA PAUCAR, propietaria del lote 07 ubicado en el sector 5 de la Manzana 12 de la Asociación de Vivienda Huerta Agropecuario Miramar ITE, comprendida en la subdivisión ampliación Viñani para fines residenciales, industrial y complementario del distrito Coronel Gregorio Albarracín, provincia y Departamento de Tacna, sin embargo en forma reciente la Sra. GLADYS ARO HUANCA se ha apersonado a su domicilio indicando ser propietaria del terreno, aduciendo además que su padre le habría vendido la propiedad. Asimismo, indica que la Sra. GLADYS ARO

HUANCA habría cambiado el título de propiedad de su señora madre con la única finalidad de beneficiarse con la propiedad, falsificando la firma de quien entonces fue Alcaldesa de la Municipalidad Provincial de Tacna, logrando inscribir el título de propiedad falso que data del año 2010, sin estar legalizado ni certificado por la Municipalidad Provincial de Tacna, en el asiento: C00001TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, adjuntando para ello copia del cargo de la denuncia penal de fecha 14.05.2025 presentado pro ante la Fiscalía Provincial Penal de Tacna, solicitando el cierre de la partida electrónica N°11063765 – asiento registral C00001 (Transferencia de dominio por adjudicación venta) a favor de GLADYS ARO HUANCA, por existir denuncia penal por el delito contra la fe pública en su modalidad de falsificación de documento – uso de documento falso, prevista en el artículo 427 del código penal

Que, conforme a lo señalado y continuando con la evaluación sobre la procedencia de amparar la solicitud del **cierre de la Partida N°11063765** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna - asiento: C00001 TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA, debemos señalar que el artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: **“Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”**.

Del mismo modo, el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y Numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN (en adelante el RGRP), normas que consagran el **principio de legitimación**, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. Registralmente, la legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales. La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados;

De otro lado, el artículo 90° del RGRP modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26 marzo 2021, en relación a la Nulidad señala:

**“Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral:**

*Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. **Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido**”.* –lo resaltado con negrita es nuestro-.

Lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo 99° de la misma norma que dice:

“La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo”.

En ese sentido, el cierre de partida y/o a declaración nulidad, o invalidez el asiento registral C00001 TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, es potestad exclusiva del órgano jurisdiccional, por lo que, no cabe que en sede administrativa se disponga el cierre y/o declaración de nulidad del mismo.

De otro lado, si recurrimos a lo dispuesto en el **procedimiento establecido en la Ley N° 30313**, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de

<sup>1</sup> **Artículo 2013. Principio de legitimación**

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

<sup>2</sup> **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN** Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 (en adelante la Ley). Y el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 (en adelante el Reglamento).

El numeral 4.1 del artículo 4° de la Ley 30313 en concordancia con el artículo 45° del Reglamento de la Ley 30313, establece que el jefe Zonal es el competente para resolver la solicitud de Cancelación de Asiento Registral en sede administrativa por **presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos** debidamente acreditados por los documentos señalados en el numeral 3.1 del artículo 3° de la Ley 30313<sup>3</sup>. Asimismo, el numeral 4.2 del artículo 4° de la citada Ley, establece quiénes son las personas legitimadas para formular la solicitud de cancelación de asiento registral, estas son: **notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro**.

Asimismo, el artículo 54, numeral 54.1, inciso 1), del Reglamento de la Ley N° 30313, D. S. N° 010-2016-JUS, señala los supuestos de improcedencia de la solicitud de cancelación:

“(…)

#### **Artículo 54. Supuestos de improcedencia de la solicitud de cancelación**

54.1 La solicitud de cancelación se declara improcedente cuando:

- 1 **Es formulada por una persona que no tiene la condición de autoridad o funcionario legitimado.**
- 2 Cuando en la partida registral conste una medida cautelar que cuestione el título que dio mérito a la extensión del asiento registral irregular.
- 3 Cuando haya transcurrido el plazo de un (1) año, al que se refiere el artículo 62 el presente Reglamento.
- 4 Cualquier otro supuesto que para tal efecto disponga la SUNARP.(…)”

En ese orden de ideas, resulta improcedente en sede administrativa atender el pedido de **cierre de partida y/o a declaración nulidad, o invalidez el asiento registral C00001 TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, es potestad exclusiva del órgano jurisdiccional;**

Asimismo, no se puede evaluar el pedido ni ser reconducido como uno de cancelación de asiento registral, toda vez que las recurrentes no son las personas legitimadas para formular la solicitud de cancelación de asiento registral, toda vez que esta facultad en caso que el título de propiedad inscrito en el asiento registral C00001TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, sea falso, debe ser presentado por la Municipalidad provincial de Tacna;

Que, mediante Informe N°00295-2025-SUNARP/ZRXIII/UAJ de fecha 05 de junio 2025, la Unidad de Asesoría Jurídica, es de opinión que, el pedido de **cierre de partida y/o a declaración nulidad, o invalidez el**

<sup>3</sup> Ley N° 30313, artículo 3, numeral 3.1:

“(…)

- a. **Declaración notarial** o del **cónsul** cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. Este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.
- b. **Declaración notarial** o del **cónsul** cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.
- c. **Oficio del juez**, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.
- d. **Declaración del funcionario público** competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.
- e. **Declaración del árbitro** o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

**CVD: 4883429519**

**asiento registral** C00001TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, resulta improcedente, en razón de la intangibilidad del contenido de los asiento registrales, establecido en artículo 3 de la Ley N° 26366, el principio de legitimación establecido en el artículo 2013 del Código Civil y Numeral VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, asimismo el artículo 90 del mismo reglamento que señala que la corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. De otro lado, no es posible reconducir el pedido como uno de cancelación de asiento registral, al amparo de la Ley N° 30313, toda vez que las solicitantes, no tienen la calidad de legitimadas, correspondiendo dicha facultad a la Municipalidad provincial de Tacna, recomendando al respecto remitir comunicación a la Municipalidad provincial de Tacna, para que previa evaluación y de considerar que el título de propiedad de fecha 27.12.2010, del lote 07, otorgado por la Alcaldesa de la Municipalidad Provincial de Tacna DANY LUZ SALAS RÍOS que corre inscrito en el asiento registral C00001TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, resulta ser falso como aducen las solicitantes, deberán presentar a la Zona Registral XIII su solicitud de la cancelación del referido asiento registral;

Que, en mérito a lo expuesto en los considerandos precedentes, y, 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 los Registros Públicos N° 00013-2025-SUNARP/GG;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR improcedente** la solicitud de cierre de partida y/o a declaración nulidad, o invalidez el asiento registral C00001 TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, solicitado por las señoras Yenifer Milagros Ramírez Nina, e Ivon Fanny Ramírez Nina, en razón a la garantía de intangibilidad del contenido de los asientos registrales y conforme al principio de legitimación de los asientos registrales, correspondiendo exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Todo ello conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO: REMITIR** comunicación a la Municipalidad provincial de Tacna, para que previa evaluación y de considerar que el título de propiedad de fecha 27.12.2010, del lote 07, otorgado por la Alcaldesa de la Municipalidad Provincial de Tacna Dany Luz Salas Ríos que corre inscrito en el asiento registral C00001 TRASFERENCIA DE DOMINIO POR ADJUDICACIÓN VENTA la Partida N°11063765 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna, resulta ser falso, como aducen las solicitantes, deberá presentar la solicitud de la cancelación del referido asiento registral, conforme a la Ley N° 30313 y su reglamento.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la notificación con la presente resolución a las solicitantes en el domicilio procesal señalado, ubicado en la calle Blondel N° 450 (frente a la botica Promedic y a su correo electrónico [corporacionjuridicolegal@gmail.com](mailto:corporacionjuridicolegal@gmail.com) (Abg. Aaron Matos Marcelo), celular 946885802.

**Regístrese, Comuníquese y publíquese.**

**Firmado digitalmente**  
**BRENO ULIANOF ALZAMORA CANCINO**  
**JEFE ZONAL**  
**ZONA REGISTRAL N° XIII**