



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 019 -2012-SUNARP/SN

Lima, 27 FEB. 2012

Vistos, el Informe N° 181-2012-SUNARP-GL y el Informe N° 051-2012-SUNARP-GR, ambos del 22 de febrero de 2012;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, la SUNARP, para cumplir adecuadamente su rol y funciones, debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales, y de otro orden, que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, seguro, de costos razonables y acorde con el desarrollo económico;

Que, siendo la misión de la SUNARP otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, a dichos efectos, debe brindar a la ciudadanía facilidades y mecanismos a fin de proteger los derechos adquiridos;

Que, la seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la información del Registro;

Que, la SUNARP desde hace aproximadamente 03 años, implementó Alerta Registral, el mismo que es un servicio que permite advertir al titular registral de un derecho, respecto del título o títulos que se han presentado para su inscripción en la partida registral en la que tiene inscrito su derecho;

Que, adicionalmente a lo señalado en el párrafo precedente, la SUNARP, se encuentra en la búsqueda de implementar mecanismos adicionales y complementarios que propendan a la seguridad jurídica, y a su vez, propicien que las personas adquieran derechos legalmente sustentables;

Que, ante dicha situación, la SUNARP ha previsto la implementación de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, mecanismo que permitirá combatir de mejor manera a los falsificadores que pretenden ampararse indebidamente en la protección que otorgan los Registros Públicos;

Que, el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento constituye un mecanismo temporal de prevención emitido en sede registral, cuyo objetivo es poner en conocimiento de las personas que actúan en el tráfico jurídico, respecto de asientos registrales que se encuentran cuestionados en sede registral; y además, pretende asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva a emitirse por el Poder Judicial, mediante la cual, se declare la nulidad de los asientos o eventualmente de toda la partida registral, debido a que las inscripciones se sustentaron en un título que contiene presuntamente documentos falsificados;

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 216 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, la eventual interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución de la resolución que dispone el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento; de lo contrario, se causaría un perjuicio al interés público de proteger la seguridad jurídica de los derechos de los terceros que contratan amparados en información que brinda el Registro;

Que, la Gerencia Registral y la Gerencia Legal de la SUNARP, mediante los informes indicados en los vistos de la presente resolución, han manifestado su conformidad con la elaboración, alcances y disposiciones contenidas en la Directiva sobre anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento; a fin de que sea materia de evaluación y aprobación por el Directorio de la SUNARP;

Que, mediante Acta N° 278 del Directorio de la SUNARP, en su sesión de fecha 24 de febrero del 2012, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, acordó, por unanimidad, aprobar la modificación del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, asimismo, se acordó aprobar la Directiva sobre la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento;

Contando con la visación de la Gerencia General, Gerencia Legal y Gerencia Registral de la Sede Central;





Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal v) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar la Directiva N°001 -2012-SUNARP/SN, que regula el "Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos".

Artículo Segundo.- Lo dispuesto en la presente Directiva entrará en vigencia a los cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano".

Artículo Tercero.- La Gerencia de Informática de la Sede Central de la SUNARP en coordinación con las Áreas de Informática de las Zonas Registrales, efectuarán, antes de la entrada en vigencia de la Directiva aprobada por la presente Resolución, las modificaciones o adecuaciones pertinentes al Sistema Informático Registral y elaborarán los programas necesarios, a fin de que en la prestación de los servicios de inscripción y publicidad registral en cada una de las Oficinas Registrales se cumpla con las disposiciones de la presente directiva.

Artículo Cuarto.- Modificar el artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, incorporando el literal f), de acuerdo al siguiente detalle:

"f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos en la partida registral, conforme lo regulado en la Directiva dictada por la SUNARP".

Regístrese, comuníquese y publíquese.



Juan Espinoza Espinoza
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DIRECTIVA N° 001 -2012-SUNARP-SN
“BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS”

Aprobado por Resolución N° 019-2012-SUNARP-SN del 27 Feb. 2012.

I. OBJETIVO

La presente Directiva tiene por objeto regular el procedimiento, requisitos y efectos del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos.

II. FINALIDAD

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 presuntamente documentos falsificados; y además, garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional.

III. BASE LEGAL



- Ley N° 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Decreto Legislativo N° 635, Código Penal.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN.
- Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS.
- Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 139-2002-JUS.
- Directiva N° 008-2008-SUNARP/SN “Lineamientos para la formulación y aprobación de Directivas de las Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”, aprobado por Resolución N° 313-2008-SUNARP/SN del 18 de noviembre de 2008.

IV. ALCANCE

General

Todos los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y la Sede Central de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Específico

Sólo resultará 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.

V. DISPOSICIONES GENERALES

5.1. Falsificación de documentos

De conformidad a lo establecido en el artículo 427 del Código Penal (Decreto Legislativo 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.



5.2. 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 presuntamente documento falsificado.



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.

5.3. No acumulación de peticiones

La denuncia sobre presunta falsificación de documento regulada por la presente Directiva es independiente a las denuncias administrativas a que se refiere en el artículo 105 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, y la Resolución N° 014-2006-SUNARP-SN y sus modificatorias.

Para el cumplimiento de los plazos establecidos en la presente Directiva, no deberá acumularse peticiones en la denuncia sobre falsificación de documento.

En el caso que se presente la denuncia por falsificación de documento con acumulación de peticiones, la Jefatura Zonal realizará las acciones establecidas en el artículo 116 de la Ley del Procedimiento

Administrativo General, y no asumirá responsabilidad por el plazo razonable que implique la realización de tales acciones.

5.4. Órgano competente

La Jefatura Zonal competente para conocer la denuncia es quien tiene a su cargo el Registro en donde consta un asiento registral sustentado en un título que contiene una presunta falsificación de documento.

En caso de un Registro con alcance nacional, será competente la Jefatura de la Zona Registral en la que perteneció el Registrador Público que extendió el asiento registral sobre la base de un documento falsificado.

La competencia de la Jefatura Zonal es indelegable, salvo en el caso de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, quien podrá delegar esas funciones a sus Gerentes Registrales de acuerdo al Registro que corresponda y conforme a lo establecido en el punto 67.1 del artículo 67 de la Ley del Procedimiento Administrativo General.



5.5. Deber de colaboración

Todos los funcionarios o servidores de la SUNARP prestarán a la Jefatura Zonal la colaboración necesaria y oportuna para la obtención del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.



5.6. 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 presuntamente contiene documento falsificado.

5.7. 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 presuntamente el documento falsificado; salvo la medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional que busca asegurar la decisión final y consecuente cancelación del mencionado asiento registral.

5.8. Responsabilidad por la declaraciones 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 sobre la presunta falsedad del documento que es materia de consulta por parte de la Jefatura Zonal, este último deberá comunicarlo al superior jerárquico o al órgano competente encargado de determinar la

responsabilidad administrativa contra dicho funcionario, servidor, autoridad o notario.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1. 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.

6.2. Comunicación por funcionario o servidor

El Registrador Público que en ejercicio de su función de calificación registral, advierta que un título archivado contiene un documento presuntamente falsificado, deberá presentar un informe a la Jefatura Registral competente en el menor plazo posible.

También se tramitará el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos por la comunicación de cualquier funcionario o servidor de la SUNARP o de cualquier entidad pública que tome conocimiento de la referida irregularidad, dirigida a la Jefatura Zonal correspondiente y presentada en Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral.

El tratamiento de la comunicación será similar a la denuncia por falsificación de documentos.

6.3. Actuaciones de la Jefatura Zonal

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

6.3.1. La denuncia cumpla con los requisitos señalados en el segundo párrafo del punto 5.2. de la presente Directiva.

6.3.2. 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.



6.3.3. 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 presuntamente documento falsificado.

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

6.4. 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 punto 6.3. de la presente Directiva, 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 presuman la falsificación de documento.

Si se determina la existencia de indicios que presuman 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:

6.4.1. El Asiento Registral cuyo título que lo fundamenta contiene presuntamente el documento falsificado.

6.4.2. El número de Partida Registral (Matrícula, o Placa Única Nacional de Rodaje, de ser el caso).

6.4.3. La Oficina Registral y el Registro correspondiente.

6.5. Plazo para la presentación en el Diario de la Oficina Registral respectiva

La Resolución Jefatural que dispone anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento será presentada en el Diario de la Oficina Registral pertinente, dentro del día hábil siguiente a la fecha de dicha resolución, a fin de que se genere el asiento de presentación correspondiente.

La Jefatura Zonal es responsable de supervisar y adoptar las medidas necesarias para que la Resolución Jefatural pueda presentarse en el Diario dentro del plazo establecido en el párrafo precedente.



No será necesaria la presentación del formulario de solicitud de inscripción, ni se requerirá el pago de tasa registral.

6.6. Contenido del asiento registral de anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento

El asiento de anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento contendrá la siguiente información:

6.6.1. Tendrá la denominación de "*Anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento*".

6.6.2. Número y fecha de la resolución que dispone la anotación del Bloqueo.

6.6.3. Nombre del Jefe Zonal que emite la resolución.

6.6.4. El asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene presuntamente documento falsificado.

6.6.5. Indicación del plazo de vigencia de la anotación del Bloqueo.

6.6.6. Indicación de la Directiva que sustenta la anotación del Bloqueo.

Plazo de vigencia de la anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento

La anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento tendrá una duración de ciento veinte (120) días hábiles contados desde el día siguiente hábil a la extensión de su anotación en la partida registral por el Registrador Público.

6.8. Comunicación al funcionario, servidor, autoridad o notario a quien es atribuida la emisión del documento presuntamente falsificado

Una vez presentado en el Diario la resolución que dispone la anotación del Bloqueo por Falsificación de Documento, la Jefatura Zonal procederá a comunicar dicho hecho al funcionario, autoridad o notario a quien es atribuida la emisión del documento que ha sido objeto de la denuncia por falsificación de documento.

6.9. Notificación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento

Sin perjuicio de la anotación en la partida registral del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, la Jefatura Zonal notificará la resolución que así lo dispone a los titulares con derechos inscritos en el domicilio que aparece señalado en los títulos archivados más recientes y conforme a los criterios de prelación previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo General, de ser el caso.

El plazo para realizar la notificación no deberá exceder de cinco (05) días hábiles, a partir de la emisión de la resolución. El incumplimiento del



plazo también genera responsabilidad por falta de supervisión del Jefe Zonal.

6.10. 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:

- 6.10.1. 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 presuntamente documento falsificado.
- 6.10.2. Exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil.
- 6.10.3. Cuando no se pueda determinar la existencia de indicios de falsificación de documentos, y de esa manera, disponer la anotación del Bloqueo.



En los supuestos señalados en los puntos 6.10.1. y 6.10.2., 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.

6.11. Supuesto de levantamiento de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento

La Jefatura Zonal dispondrá mediante resolución que se deje sin efecto la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento cuando:

- 6.11.1. El funcionario, servidor, autoridad o notario que aparece como emisor del documento cuestionado, se rectifique o revoque su declaración sobre presunta falsedad documentaria. En ese caso, la Jefatura Zonal deberá realizar todas las actuaciones necesarias para comprobar la autenticidad e integridad de la documentación presentada.
- 6.11.2. No se haya advertido la existencia de algún 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) presentado con anterioridad a la fecha del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento y siempre que tenga vinculación con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene presuntamente el documento falsificado. En ese caso, la Jefatura Zonal comunicará dicha circunstancia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para la determinación de la responsabilidad administrativa.

- 6.11.3.** No se haya advertido la existencia de un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil. En ese caso, la Jefatura Zonal comunicará dicha circunstancia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para la determinación de la responsabilidad administrativa.
- 6.11.4.** Cuando la instancia judicial que resuelve el recurso de apelación confirma el rechazo de la petición de la Procuraduría de la SUNARP para que se dicte la medida cautelar.

Tampoco será necesaria la presentación, en el Diario, del formulario de solicitud de inscripción ni se requerirá el pago de tasa registral.

VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

7.1. Coordinaciones con la Procuraduría de la SUNARP

De manera independiente a la anotación en la partida registral del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, la Jefatura Zonal enviará a la Procuraduría de la SUNARP toda la documentación sustentatoria que acredite la falsificación del documento contenido en el título inscrito, conservando en el expediente administrativo una copia autenticada por el fedatario de la institución.

La Procuraduría de la SUNARP, otorgará prioridad a la comunicación de la Jefatura Zonal, iniciando las acciones legales y solicitando se dicte la medida cautelar que garantice la decisión final y la consecuente cancelación del asiento registral.

7.2. Retroprioridad de la Medida Cautelar dictada por el órgano jurisdiccional

Si la medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional es presentada en el Diario de la Oficina Registral pertinente dentro del plazo de vigencia de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, sus efectos se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación del mencionado Bloqueo.

7.3. Supuesto de caducidad anticipada de la vigencia de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento

La anotación de la medida cautelar por parte del Registrador Público produce la caducidad anticipada del plazo de vigencia del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, cuando dicha anotación se realiza antes de los ciento veinte (120) días hábiles.

7.4. Denuncia ante el Órgano de Control

Si el Fiscal o Juez no realiza las acciones para la tramitación del proceso judicial, a pesar de recabar la información y/o declaración que fundamenta la presunta falsificación de documento, entonces la Procuraduría de la SUNARP presentará la denuncia correspondiente



para la determinación de responsabilidad por parte de la instancia competente de la Fiscalía o del Poder Judicial.

VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- 8.1. En el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, la Gerencia de Informática de la SUNARP desarrollará e implementará las herramientas necesarias para la operatividad de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento en los servicios de inscripción registral.
- 8.2. En el plazo de noventa (90) días hábiles la Gerencia de Informática de la SUNARP implementará un módulo de control y seguimiento de los Bloqueos por Presunta Falsificación de Documentos para las Jefaturas Zonales. Durante la elaboración e implementación del mencionado módulo, la Jefatura Zonal no podrá alegar dicha circunstancia para eximirse de responsabilidad por el cumplimiento de la presente Directiva.



IX. RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de esta Directiva, los Órganos de la Sede Central de la SUNARP, los Órganos Desconcentrados de la SUNARP y la Procuraduría de la SUNARP.

