



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 7 de julio del 2023

APELANTE : José Constantino Heredia Larrañaga en
representación de **INMOBILIARIA CIUDAD GRÁFICA S.A.C.**
TÍTULO : N° 0674078 del 07.03.2023
RECURSO : N° 037094 del 17.04.2023
REGISTRO : Predios – Lima
ACTO : Cancelación por caducidad de anotación
preventiva.
SUMILLA :

**CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA
EXTENDIDA AL AMPARO DE LA QUINTA DISPOSICIÓN
COMPLEMENTARIA, TRANSITORIA Y FINAL DEL D. LEG. DEL
NOTARIADO**

No procede la cancelación por caducidad de una anotación preventiva por presunta falsificación de documentos, extendida al amparo de la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo del Notariado, cuando dentro del plazo de caducidad de un año se ha anotado demanda que versa, entre otros, sobre dicha falsificación.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN
PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva por falsificación que consta en el asiento D000017 de la partida N° 49053833 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se adjuntó la solicitud de cancelación de anotación preventiva por caducidad suscrita por José Constantino Heredia Larrañaga, del 7/3/2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por la registradora pública Carmen Elizabeth Martínez Galván, en los siguientes términos:

“(…)

TACHA SUSTANTIVA

Revisado el título archivado N° 2998321 del 06/10/2022 que diera mérito al asiento D00018, se verifica que consta la resolución que admite la demanda de amparo constitucional, que versa precisamente sobre los hechos acotados en el asiento D00017, por lo que siendo que la demanda ya está promovida, no procede el levantamiento de la anotación preventiva que está solicitando en su rogatoria, puesto que la demanda ha sido presentada dentro del plazo respectivo.

Se procede a tachar el presente título, conforme Art. 42 Inc a) del TUO del RGRP.

Base Legal: Art. 2011^o del Código Civil, art. 42^o del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

(…)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso impugnatorio en los siguientes argumentos:

- Los hechos que sustentan la anotación preventiva que consta en el asiento D00017 son totalmente divergentes a los que sustentan la anotación de demanda que consta en el asiento D00018.
- El título 2022-307478 es producto de un error irregular de duplicidad que cometió la Sunarp, puesto que el notario se desistió del título presentado sobre anotación preventiva por falsificación.
- La anotación de demanda no versa sobre falsificación de documento notarial, la demanda de amparo interpuesta por CEPESA contra nosotros y otros que se tramita ante el Juzgado Constitucional de Lima versa sobre nulidad y cancelación de asientos registrales por vulneración de derechos fundamentales a la propiedad y al debido proceso. En dicho proceso no se evalúa la veracidad o falsedad de algún documento notarial sino la existencia de una vulneración a derechos fundamentales.
- No basta con que la demandante haga alusión al fundamentar su pedido a una supuesta falsificación de documento notarial, sino que la demanda debe versar sobre este hecho (Ejm. Nulidad de acto jurídico por documento notarial fraudulento u otra medida en razón de una denuncia penal por falsificación de documento notarial).

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

En la ficha N° 1662373 que continúa en la partida registral N° 49053833 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el inmueble ubicado frente a la avenida Venezuela N° 2231, distrito, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00004 se inscribió el laudo arbitral conforme al que Inmobiliaria Ciudad Gráfica S.A.C. ha adquirido el dominio del predio desde el 10/10/2013 conforme al laudo arbitral de derecho seguido ante árbitro único Jorge Armando Fernández Campos, Exp. 004-2014-JFC protocolizado conforme acta de protocolización del 31.08.2020 ante notario Aníbal Corvetto Romero en reemplazo de Manuel Reátegui Tomatis (T.A.2919524 del 20.10.2021).

En mérito al mismo laudo se extendieron los siguientes asientos:

- E00010: Nulidad de resolución de contrato (la que obraba inscrita en el asiento C0003).
- E00011: Levantamiento de hipoteca legal obrante en el asiento D0009
- D00015: Inoponibilidad de la resolución de contrato inscrita en el asiento C0003.
- D00016: Carga arbitral a favor de los acreedores laborales del proceso de liquidación de la Compañía Embotelladora del Pacífico S.A.

En el asiento D00017 obra la anotación preventiva por presunta falsificación de documento notarial referido al expediente protocolizado que diera mérito para extender los asientos C00004, E00010, E00011, D00015 y D00016 de la presente partida, por haberlo solicitado así el notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis mediante documento del 21.01.2022, de conformidad con lo dispuesto en la tercera disposición complementaria modificatoria de la Ley N° 30313. (Título N° 307478 presentado el 01.02.2022).

En el asiento D00018 obra la anotación de demanda sobre acción de amparo interpuesta por Compañía Embotelladora del Pacífico S.A. contra Inmobiliaria Ciudad Gráfica S.A.C. y otros, en mérito a la resolución judicial N° 1 del 28.09.2022, expedida por el 9° Juzgado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima. (título archivado N° 2998321 del 06.10.2022).

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Nora Mariela Aldana Durán. Con el informe oral del presentante José Constantino Heredia Larrañaga.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a dilucidar es la siguiente:

- ¿Procede la cancelación por caducidad de una anotación preventiva por presunta falsificación de documentos, extendida al amparo de la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo del Notariado, cuando dentro del plazo de caducidad de un año se ha anotado demanda que versa, entre otros, sobre dicha falsificación?

VI. ANÁLISIS

1.El 26/3/2015 se publicó 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.

Esta norma tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En el marco de esta norma se modificaron las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

2. Así, se modificó la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo del Notariado, en los siguientes términos:

“Quinta.- En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial deberá presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad.

Igual procedimiento le corresponde al notario que tome conocimiento de la falsificación de un instrumento protocolar o extraprotocolar que se le atribuya y se haya insertado en instrumento que diera lugar a la inscripción registral.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado. Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, **si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.**

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado". (El resaltado es nuestro).

3. La norma establece el plazo de caducidad para la anotación preventiva: un año computado a partir de la fecha del asiento de presentación del título por el que se registró la citada anotación; por lo cual una vez transcurrido dicho término vence indefectiblemente, *salvo que dentro de dicho plazo se anote la demanda judicial o medida cautelar referida a este mismo hecho.*

En concordancia con ello, el artículo 69.1 del D.S. N° 010-2016-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30313, establece lo siguiente:

“Artículo 69. Levantamiento de anotación preventiva

69.1. Una vez vencido el plazo de la anotación preventiva, esta caduca de pleno derecho. El asiento de cancelación de la anotación preventiva puede extenderse de oficio o a petición de parte.

69.2 Si no hubiera transcurrido el plazo de un (1) año contado desde la fecha de presentación del respectivo título en mérito al cual se realizó la anotación, esta solo puede ser levantada a solicitud del notario a cuyo ruego se extendió.

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

4. En el presente caso, se solicita el levantamiento por caducidad de la anotación preventiva por presunta falsificación que consta en el asiento D00017 de la partida N° 49053833 del Registro de Predios de Lima.

A efectos de determinar si procede el levantamiento por caducidad de la referida anotación preventiva por falsificación, corresponde remitirse a la partida registral vinculada a la presente rogatoria. De la revisión de dicha partida consta, entre otros, el siguiente asiento:

- En el asiento D000018 obra la **anotación de demanda sobre acción de amparo** interpuesta por Compañía Embotelladora del Pacífico S.A. contra Inmobiliaria Ciudad Gráfica S.A.C., en mérito a la resolución judicial N° 1 del 28.09.2022, expedida por el 9° Juzgado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima (título archivado N° 2998321 del 06.10.2022).

Conforme a lo antes expuesto, se debe determinar si la mencionada demanda se refiere a este mismo hecho, esto es, a la presunta falsificación de documento notarial referido al expediente protocolizado que diera mérito para extender los asientos C00004, E00010, E00011, D00015 y D00016 de la presente partida: laudo arbitral de derecho seguido ante árbitro único Jorge Armando Fernández Campos, Exp. 004-2014-JFC protocolizado conforme acta de protocolización del 31.08.2020 ante el notario Aníbal Corvetto Romero en reemplazo de Manuel Reátegui Tomatis.

5. Ahora bien de la revisión del título archivado N° 2998321 del 06.10.2022 que dio origen a la anotación de demanda tenemos:

“(...)

PETITORIO:

- i) Que se declare NULO el Asiento Registral C0004 (inscripción de laudo arbitral recaído en el Expediente 004-2014) inscrito en la Partida Electrónica N° 49053833 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX de la Oficina Registral de Lima;
- ii) Que se declaren NULOS los Asientos Registrales E00010 (nulidad de resolución de contrato), E00011 (levantamiento de hipoteca), D00015 (inoponibilidad de la resolución de contrato) y D00016 (carga arbitral) de la referida partida registral, vinculados a la inscripción del Asiento C00004, e inscritos como consecuencia de la decisión contenida en el laudo arbitral recaído en el Expediente 004-2014.
- iii) Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la CANCELACIÓN de los asientos registrales antes mencionados, oficiándose a la entidad demandada para tales efectos.

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

(...)

En efecto, a través de la inscripción de un laudo arbitral fraudulento, los emplazados han logrado que se reconozca registralmente como propietaria del Inmueble a la empresa demandada Inmobiliaria Ciudad Gráfica SAC., lo que constituye un despojo inaceptable en un Estado Constitucional de Derecho. Por este motivo, acudimos a la jurisdicción constitucional a fin de que se restablezca la vigencia de nuestros derechos fundamentales que han sido vulnerados.

(...)

FUNDAMENTOS DE HECHO:

(...)

Pese a la claridad de esta sentencia, aprobada con calidad de cosa juzgada, **el árbitro Jorge Armando Fernández Campos decidió incurrir en un nuevo acto arbitrario: no acatar el mandato judicial y seguir tramitando el fraudulento proceso arbitral recaído en el Expediente N°004-2014.**

(...)

Así, a través de este laudo arbitral emitido fraudulentamente y en abierta contradicción de una resolución judicial con calidad de cosa juzgada, el señor Jorge Armando Fernández Campos nuevamente buscó despojarnos irregularmente del inmueble de nuestra propiedad, **mediante un proceso análogo al empleado por la organización criminal liderada por Rodolfo Orellana.**

Por ese motivo, denunciamos por la vía penal a todas las partes intervinientes en el proceso arbitral recaído en el Expediente N°004-2014. Al enterarse de esta situación, todos los hoy demandados, acordaron en setiembre del 2016 que los actuados en los dos procesos arbitrales fraudulentos, incluyendo el laudo arbitral arbitrariamente inscrito, **fueran destruidos por las propias partes intervinientes conforme se aprecia del Acta de Destrucción del Expediente N°004-2014 y del Acta de Destrucción del Expediente No 006_2013.**

Adicionalmente, las partes intervinientes resolvieron de mutuo acuerdo el contrato de opción de compra que dio origen y fue el sustento del laudo arbitral emitido en el Expediente N°004-2014. Dicha resolución de contrato se encuentra registrada en el asiento E00009 de la Partida Registral N°49053833.

Desde setiembre del 2016 hasta la fecha, **no existen laudos arbitrales originales que den mérito a una posible inscripción.** Razón por la cual, todos los registradores que tuvieron a su cargo las rogatorias de inscripción de laudo decidieron tachar los títulos presentados.

(...)

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

D. Protocolización fraudulenta del laudo arbitral.

Sin embargo, el 31 de agosto del 2020, el señor Jorge Armando Fernández Campos sorprendió al notario público Manuel Reátegui Tomatis, que se encontraba de licencia, y al notario Aníbal Corvetto Romero, quien estaba a cargo de su despacho notarial, al solicitar personalmente la protocolización de una copia del Expediente N°004-2014 y la inscripción de los partes pertinentes, generándose el Título No 2020-02097346.

Este hecho meritó que enviáramos una carta notarial al notario responsable de dicha protocolización. Nuestra carta fue recibida el 10 de noviembre del 2020, y generó que el señor notario se desista de su solicitud de inscripción efectuada ante los Registros Públicos.

Posteriormente, el señor José Constantino Heredia Larrañaga solicitó al mismo despacho notarial un parte notarial del instrumento público aludido. El notario Manuel Reátegui entregó dicho parte notarial amparándose en la Séptima Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 1049. Asimismo, también remitió la fotocopia del Expediente 004-2014 protocolizado dejando constancia de nuestra carta notarial y el Acta de Conclusión de actuaciones arbitrales.

El 20 de octubre de 2021, el señor José Constantino Heredia presentó a inscripción la misma protocolización del Expediente 004-2014 bajo el número de título N°2021-02919524.

Así, se evidencia que el señor José Constantino Heredia Larrañaga está usando un documento obtenido de manera fraudulenta (copia del laudo arbitral protocolizado el 31 de agosto de 2020), pues todos los laudos arbitrales originales fueron destruidos junto al Expediente que les dio origen.

Desde el año 2016, no existe el Expediente Arbitral por haberse destruido. Por tanto, los partes notariales de la protocolización del Expediente Arbitral (acta, laudo, convenio arbitral y constancias de notificación) son nulos, toda vez que se insertan en documentos inexistentes incumpliendo lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos.

(...)

Aplicación al caso concreto

Sobre la base de todo lo anterior, es evidente que, en este caso, se ha producido una vulneración a nuestro derecho fundamental a la propiedad que es susceptible de ser reparado vía amparo.

En efecto, de acuerdo a lo señalado líneas arriba, el árbitro único Jorge Armando Fernández Campos emitió un laudo arbitral en el Expediente 006-2013 que asignó la propiedad sobre el Inmueble a un tercero, pese a que nuestra empresa no había sido notificada, ni pudo participar a título alguno, en el proceso arbitral.

Posteriormente, después de que nuestra empresa promoviera una demanda de amparo contra el laudo arbitral en cuestión, el señor Fernández Campos dio inicio ilegalmente a un segundo arbitraje, tramitado en el Expediente 004-2014, pese a que nuestra empresa jamás presentó una demanda o petición arbitral o consintió a participar en dicha jurisdicción.

En este segundo arbitraje, el señor Fernández Campos emitió un laudo que, una vez más, asignó la propiedad del Inmueble a un tercero descatando, así, las decisiones emitidas por el Quinto Juzgado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima en el Expediente 14398-2014-0-1801-JR-CI-05.

Pese a que la versión original de dicho laudo fue destruida, los emplazados, en un evidente acto de mala fe, reiteradamente intentaron inscribir copias del mismo en la partida electrónica N°4905833, lo cual motivó diversas tachas emitidas por los registradores públicos de la SUNARP.

(...)

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

En la solicitud de medida cautelar del 17.08.2022 la demandante señala:

“(…)

Sin embargo, en un momento posterior, una copia falsificada de dicho laudo fue inscrita en los Registros Públicos a pedido del señor Constantino Heredia Larrañaga generándose, así, los asientos registrales cuya nulidad solicitamos en este caso proceso de amparo. (…)”.

6. Asimismo, de la revisión del título archivado que dio origen a la anotación preventiva por presunta falsificación (asiento D00017) obra la solicitud formulada por el notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis en la que señala:

“(…)

OPOSICION POR FALSIFICACION

Con fecha 19 de enero del año en curso, (**Hoja de Trámite 09 15-2022-000051**) de conformidad con la facultad concedida en la ley 30313 **SOLICITE LA ANOTACION PREVENTIVA POR FALSIFICACION DE DOCUMENTO NOITARIAL** en la **Partida 49053833** del Registro de Predios de Lima

Para mejor resolver, adjunto la notificación del del **Acta de destrucción del expediente arbitral N° 004-2014**; su fecha 23 de setiembre del 2016, o sea en fecha anterior a la protocolización efectuada en mi Registro de Escrituras Públicas el 31 de agosto del 2020, **lo cual prueba que el expediente protocolizado ha sido falsificado.**

(…)”

De lo anterior se puede establecer que el notario Manuel Reátegui señaló que el expediente protocolizado había sido destruido presentándose un expediente arbitral falsificado a protocolizar por lo cual habría solicitado la anotación preventiva por falsificación:

Como puede apreciarse, la demanda anotada - si bien se ventila en la vía procesal constitucional de amparo -, se sustenta, entre otros, en la presunta falsificación del documento notarial referido al expediente protocolizado que diera mérito para extender los asientos C00004, E00010, E00011, D00015 y D00016 de la presente partida: laudo arbitral de derecho seguido ante árbitro único Jorge Armando Fernández Campos, Exp. 004-2014-JFC protocolizado conforme acta de protocolización del 31.08.2020 ante notario Aníbal Corvetto Romero en reemplazo de Manuel Reátegui Tomatis.

RESOLUCIÓN N° 2898-2023-SUNARP-TR

En consecuencia, corresponde **confirmar la tachadura sustantiva formulada por la registradora, pues dentro del plazo de un año de extendida la anotación por presunta falsificación a pedido del notario, se ha anotado demanda referida a este mismo hecho.**

7. Con respecto a lo señalado por el apelante, cuestionando la actuación del registrador que extendió la anotación cuya extinción se solicita, se deja constancia que no le corresponde al Tribunal pronunciarse sobre ello. Sin embargo se recalca que conforme al citado artículo 69.2 del reglamento de la Ley 30313, si no hubiera transcurrido el plazo de un (1) año contado desde la fecha de presentación del respectivo título en mérito al cual se realizó la anotación, esta pudo ser levantada a solicitud del notario a cuyo ruego se extendió. Esto es, si el notario consideró que no debía extenderse dicha anotación, pudo pedir que se levante. Actualmente ello no es posible en virtud a la anotación de la demanda de amparo examinada.

Bajo ese orden de ideas, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Noelia Carbajal Valdez, autorizada por Resolución N° 127-2023-SUNARP/SN de fecha 02.06.2023 modificada por Resolución N° 147-2023-SUNARP/PT del 26.06.2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachadura sustantiva formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral