

Resolución del Consejo del Notariado N°

085-2014-JUS/CN

Lima, 30 de diciembre de 2014

VISTO:

El Recurso de Apelación interpuesto por don José Víctor Raúl Baca Villar contra la Resolución N° 011-2014- TH-CNPYT, de fecha 05 de junio del 2014, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Piura y Tumbes; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Legislativo N° 1049, el Consejo del Notariado es el órgano del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos que se encuentra a cargo, entre otros, de la supervisión del notariado; así como de resolver en última instancia administrativa, como Tribunal de Apelaciones, en materia disciplinaria;



F. del Aguila

Que, con fecha 25 de abril de 2013, don José Víctor Raúl Baca Villar interpone ante el Consejo del Notariado denuncia contra el Notario de Piura Víctor Florentino Lizana Puelles señalando que, con fecha 21 de mayo de 2012, tomó los servicios del indicado notario para regularizar la documentación de un terreno y obtener su título de propiedad. De acuerdo a ello, el notario denunciado extendió un recibo provisional a nombre del denunciante por la cantidad de S/. 400.00 con el propósito que se extendiera la escritura pública de adjudicación de lote de terreno en la Asociación Pro Vivienda 21 de Agosto del Personal Subalterno de la Guardia Republicana así como tramitar la inscripción en los Registros Públicos de Piura;

Que, de acuerdo al denunciante, desde la fecha antes mencionada transcurrieron 365 días y el notario no cumplió con su obligación de tramitar ante los Registros Públicos su título de propiedad conducta que le habría ocasionado perjuicio por los viajes que ha tenido que efectuar desde Lima (lugar de residencia habitual) a la ciudad de Piura (sede del oficio del notario denunciado) y porque no ha podido obtener un crédito hipotecario ante una entidad bancaria;

Que, habiéndose corrido traslado de la denuncia al notario cuestionado en función de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 151° del Decreto Legislativo N° 1049, mediante documento de fecha 05 de junio de 2013, presentó sus descargos señalando que cumplió con los deberes que atañen a su función elaborando el instrumento protocolar solicitado (escritura pública de adjudicación del lote de terreno) y

cobrado los honorarios que correspondían; siendo que, posteriormente, el título de inscripción en los registros correspondientes fue materia de observación por el registrador público debido a que la vigencia del Consejo Directivo de la Asociación Pro Vivienda 21 de Agosto del Personal Subalterno de la Guardia Republicana había concluido. Agregó que en mérito a dicha observación, la Asociación procedió a regularizar su representatividad, a efectos de subsanarla y, finalmente, se logró la inscripción de la adjudicación a favor del denunciante, conforme se acredita con las copias de las constancias respectivas que obran en autos, por lo que, a su juicio, esta gestión de subsanación de la observación registral por la conclusión del período de vigencia del Consejo Directivo de la Asociación fue el motivo por el cual se retardó la conclusión del trámite de inscripción y que tal hecho no le puede ser imputado como incumplimiento de una obligación;

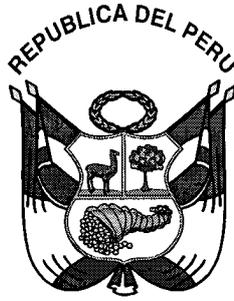
Que, finalmente, señala que recibió la suma de S/. 400.00 por concepto de honorario profesional y que extendió un recibo provisional al denunciante considerando las facilidades de pago que le ofreció siendo que dicha cantidad fue lo único que recibió por concepto de honorarios por los servicios notariales prestados;

Que, mediante Resolución N° 008-2013-TH/CNPYT, de fecha 25 de junio de 2013, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima declara NO HA LUGAR a la apertura de proceso disciplinario en la denuncia interpuesta por don José Víctor Raúl Baca Villar contra el Notario de Piura Víctor florentino Lizana Puelles y mediante Carta N° 01-JVRBV, de fecha 12 de julio de 2013, don José Víctor Raúl Baca Villar interpone recurso de apelación contra dicha Resolución N° 008-2013-TH/CNPYT;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el inciso h) del artículo 142° del Decreto Legislativo N° 1049, el Consejo del Notariado declaró fundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 008-2013-TH/CNPYT, de fecha 25 de junio de 2013, disponiendo que el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Piura y Tumbes proceda a abrir procedimiento administrativo disciplinario al notario de Piura Víctor Florentino Lizana Puelles;

Que, devueltos los autos administrativos a primera instancia, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Piura y Tumbes, de conformidad con lo dispuesto por el Consejo del Notariado, expidió la Resolución N° 005-2013-TH/CNPYT, de fecha 26 de febrero de 2014, según el cual procedió a abrir procedimiento disciplinario contra el notario cuestionado remitiéndose los actuados al Fiscal para la prosecución del trámite;





Resolución del Consejo del Notariado N° 085-2014-JUS/CN

Que, a su turno, el Fiscal del Colegio de Notarios de Piura y Tumbes, mediante Dictamen de Opinión N° 002-2014-F-CNPYT, de fecha 28 de abril de 2014, determinó como extremos de probanza, la inobservancia de la obligación establecida en el inciso d) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049 que habría dado lugar a la dilación del trámite de extensión de la escritura pública por haber vencido la vigencia de las facultades de la Directiva de la Asociación Pro Vivienda 21 de Agosto del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú y no haber extendido el comprobante de pago respectivo por los servicios notariales prestados al denunciante; sin embargo, se pronunció por la absolución del notario denunciado;

Que, mediante la Resolución N° 0011-2014-TH-CNPYT, de fecha 05 de junio de 2014, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Piura y Tumbes resuelve absolver al notario denunciado argumentando que la demora en el trámite de inscripción se debió a la observación por parte de los Registros Públicos respecto a la conclusión de la vigencia del Consejo Directivo de la Asociación Pro Vivienda 21 de Agosto del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú y que tal circunstancia escapa a la competencia del notario toda vez que esa función (la de mantener la vigencia de sus representantes) corresponde a los miembros del consejo directivo quienes, de otro lado, procedieron a renovar los cargos directivos a través de sus mecanismos estatutarios y, consecuentemente, se subsanó la observación efectuada por el Registrador Público logrando la inscripción de la adjudicación del terreno a favor del denunciante;

Que, asimismo, de acuerdo a dicha Resolución, el Tribunal de Honor verificó que, en relación con el presunto incumplimiento de lo dispuesto por el inciso d) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049, en la introducción de la Escritura Pública N° 719, de fecha 21 de mayo de 2012, se cumplió con identificar a los intervinientes así como los documentos legalmente exigibles para la extensión del instrumento público protocolar siendo que, después del trámite correspondiente, concluyó con la inscripción del acto de adjudicación inmobiliaria a favor del denunciante;

Que, por último, con relación al presunto incumplimiento de la obligación de emitir el comprobante de pago por la contraprestación recibida por los servicios notariales prestados al denunciante, el Tribunal de Honor concluyó que de acuerdo a la boleta de venta N° 0001-0086515, de fecha 12 de octubre de 2013, por la suma de S/400.00 Nuevos Soles, el notario no incurrió en irregularidad alguna en temas tributarios considerando dos hechos: 1.- Porque el denunciante no formuló cuestionamiento alguno a dicho comprobante de pago extendido a favor de la asociación policial; y, 2.- Porque la omisión de emitir el comprobante de pago no fue puesto en conocimiento de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y porque esta



entidad no intervino en uso de sus atribuciones por lo que en mérito a tales hechos, el Tribunal de Honor determinó que el notario orientó su accionar dentro de lo preceptuado por el Decreto Legislativo N° 1049 absolviéndolo de los cargos imputados;

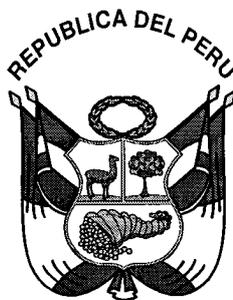
Que, del análisis de los actuados administrativos se determina que de conformidad con la denuncia formulada, son dos las irregularidades en las que habría incurrido el Notario de Piura Víctor Lizana Puelles: 1.- La inobservancia de lo dispuesto por el inciso d) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049; y, 2.- La no emisión de comprobante de pago por los servicios notariales prestados al denunciante que involucraría el continuo incumplimiento de sus obligaciones tributarias;

Que, en cuanto a la inobservancia de lo prescrito por el inciso d) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049, es menester señalar que se verifican dos situaciones: La primera, referida al requerimiento de la presentación del documento nacional de identidad de los intervinientes, congruente con el artículo 55° del mismo texto legal, que ha sido cumplida en la medida que aquellas personas que comparecieron el día 21 de mayo y 31 de octubre de 2012 estaban plenamente identificadas como personas naturales; y, la segunda, en cuanto al requerimiento de los documentos exigibles para la extensión o autorización de instrumentos públicos notariales protocolares;

Que, el tema controvertido se determina en este segundo extremo, en la medida que, según la denuncia, el notario no habría solicitado y/o verificado la vigencia de poder de los representantes de la Asociación Pro Vivienda 21 de Agosto del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú dado que, al 21 de mayo de 2012, fecha de expedición de la Escritura Pública de Adjudicación de Lote de Terreno, había concluido el mandato del Consejo Directivo, según la observación formulada por el Registrador Público al momento de calificar el título;

Que, según la denuncia, tal omisión del notario cuestionado o la inobservancia del deber de diligencia en el cumplimiento de dicha obligación habría originado la observación ya mencionada por parte del Registrador Público dilatando en forma excesiva, a criterio del denunciante, el trámite de inscripción de la adjudicación del lote de terreno del cual la Asociación era propietaria, todo lo cual pudo haberse evitado si es que el notario hubiese advertido la situación de carencia de representatividad de los miembros del Consejo Directivo que comparecieron en dicha oportunidad;





Resolución del Consejo del Notariado N°

085-2014-JUS/CN

Que, sobre este particular conviene establecer, en consecuencia, qué documentos eran los exigibles para la extensión de dicho instrumento protocolar, en cuanto a la Asociación Pro Vivienda 21 de Agosto del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú se refiere. Al respecto convendría señalar que de acuerdo a lo establecido por el artículo 80° del Código Civil vigente, la asociación es una organización estable de personas naturales o jurídicas o de ambas, que a través de una actividad común persigue un fin no lucrativo. Por ello, su estatuto debe expresar los requisitos a que alude el artículo 82° de la misma norma. A su vez, el artículo 2025° del mismo cuerpo normativo señala que en los libros de las asociaciones se inscriben los datos exigidos en el artículo 82° y en el artículo 2028° se señala que no se requiere el otorgamiento de escritura pública para la inscripción del nombramiento de representantes, mandatarios y otorgamiento de poderes. En consecuencia, el otorgamiento de los poderes de los representantes es un acto inscribible y, por ende, estos deben encontrarse vigentes para que sean oponibles frente a terceros;



Que, consecuentemente, era exigible verificar la vigencia de los poderes de los representantes de dicha Asociación a efectos de validar la transferencia de la propiedad de la persona jurídica a favor del adjudicatario considerando que la carencia de representatividad tornaría nulo el acto jurídico de adjudicación y, precisamente, en atención a lo dispuesto por el inciso g) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049, los notarios deben acreditar encontrarse capacitados en los temas que conciernen a su función, por lo que resultaba exigible la acreditación de los poderes del Consejo Directivo así como verificar que se encontraban plenamente vigentes, a través del correspondiente certificado, para formalizar válidamente la voluntad de las partes¹;

Que, de otro lado, pero en congruencia con lo antes señalado, el notario debe orientar su accionar profesional de acuerdo al principio de diligencia² y por ello, en el contenido de la introducción de las escrituras públicas debe expresarse, entre otros requisitos, la circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza. En el caso materia de análisis, don Oswaldo Aguinaga Mego y Vicente Espinoza Saavedra,

¹ Artículo 2°.- (...) Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

² Artículo 16°.- El notario está obligado a:

(...)

j) Orientar su accionar profesional y personal de acuerdo a los principios de veracidad, honorabilidad, objetividad, imparcialidad, diligencia, respeto a la dignidad de los derechos de las personas, la Constitución y las leyes.

actuaban, el día 21 de mayo de 2012, en representación de la Asociación Pro Vivienda 21 de Agosto del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú a efectos de adjudicar el terreno ubicado en la Manzana B del Lote 22 de la Urbanización 21 de Agosto, distrito, provincia y departamento de Piura, a favor de José Víctor Raúl Baca Villar y su cónyuge Lidia Albuquerque Medina;

Que, asimismo y en concordancia con lo señalado en el numeral precedente, en el contenido del cuerpo de la escritura pública, se señala que deberán insertarse los comprobantes que acrediten la representación cuando evidentemente una persona actúa en representación de otra o de una persona jurídica³ por lo que en el caso materia de análisis, debemos reiterar que las personas de Oswaldo Aguinaga Mego y Vicente Espinoza Saavedra actuaban en representación de la Asociación Pro Vivienda 21 de Agosto del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú a efectos de adjudicar el terreno antes mencionado al denunciante y a su cónyuge, el día 21 de mayo de 2012;



Que, sin embargo, conforme se aprecia de los actuados, tal exigencia u obligación no fue cumplida por el notario en la medida que al no haber requerido, verificado y/o insertado la vigencia de los poderes de los representantes para adjudicar un terreno de propiedad de su representada, originó la emisión de la Esquela de Observación por parte de la Oficina Registral Piura, Zona Registral N° 1, que corre a fojas 59 y 149 del expediente administrativo, ocasionando una dilación innecesaria en el trámite de inscripción que si bien es cierto fue subsanada con la renovación de las facultades de los representantes pudo haberse evitado si se hubiere actuado de acuerdo a las prescripciones legales;

Que, en consecuencia, el notario no actuó con la diligencia debida a fin de dar estricto y cabal cumplimiento a lo dispuesto por los incisos d), e) y b) de los artículos 16°, 54° y 57°, respectivamente, del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado;

Que, respecto al segundo extremo de la denuncia, el referido a la no expedición del comprobante de pago por los servicios prestados por el notario cuestionado a favor del denunciante, cabe señalar que la Resolución de

³ **Artículo 57° Contenido del cuerpo de la escritura.**

El cuerpo de la escritura contendrá:

(...)

b) Los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción.

(...)



Resolución del Consejo del Notariado N° 085-2014-JUS/CN

Superintendencia N° 007-99/SUNAT que aprueba el Reglamento de Comprobantes de Pago, determina en su artículo 4° que la boleta de venta se expide en operaciones con consumidores o usuarios finales (Inciso 3°). La oportunidad de emisión y otorgamiento de comprobantes de pago está determinada en la prestación del servicio cuando alguno de los siguientes supuestos ocurra primero: a) culminación del servicio; b) la percepción de la retribución, parcial o total, debiéndose emitir el comprobante de pago por el monto recibido (Inciso 5 del artículo 5°);

Que, asimismo, se encuentran obligados a emitir comprobantes de pago, las personas naturales o jurídicas, sociedades conyugales, sucesiones indivisas, sociedades de hecho u otros entes colectivos que presten servicios, entendiéndose como tales a toda acción o prestación a favor de un tercero, a título gratuito u oneroso (Artículo 6° Inciso 1.2);



Que, consecuentemente, en función de las normas acotadas se puede determinar que el día 21 de mayo de 2012 no se expidió un comprobante de pago, bajo las características establecidas por la Resolución de Superintendencia N° 007-99/SUNAT siendo que la Boleta de Venta N° 0001-0086515 del Notario Víctor Lizana Puelles por la suma de S/.400.00 por Escritura de Adjudicación N° 719-2012, fue expedida el día 12 de octubre de 2013, es decir, con posterioridad a la percepción de la retribución, ocurrida el día 21 de mayo de 2012, a que se refiere el literal b) del inciso 5° del artículo 5° de la norma tributaria acotada, por lo que el accionar del Notario Víctor Lizana Puelles no ha estado orientado de acuerdo al respeto de las leyes, conforme lo señala el inciso j) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049;

En ejercicio de las facultades contenidas en el inciso h) del artículo 142° del Decreto Legislativo N° 1049, y en mérito a lo acordado en sesión de fecha 29 de diciembre de 2014;

SE RESUELVE:

Artículo Primero: Declarar **FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por don José Víctor Raúl Baca Villar contra la Resolución N° 011-2014-TH-CNPYT, de fecha 05 de junio del 2014, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Piura y Tumbes, que absolvió de los cargos imputados al Notario de Piura Víctor Florentino Lizana Puelles; en consecuencia, se **REVOCA** la Resolución N° 011-2014-TH-CNPYT, imponiendo la sanción de **AMONESTACIÓN PÚBLICA** contra el Notario de Piura Víctor Florentino Lizana Puelles, declarándose la conclusión del presente procedimiento y dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo Segundo: DEVOLVER al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima los actuados a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo precedente.

Artículo Tercero: DISPONER la notificación a los interesados con el texto de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

Con la intervención de los señores Consejeros: Dra. Frieda Roxana Del Águila Tuesta, Dr. Edgar Zenón Chirinos Manrique y Manuel Francisco Jiménez Achutegui.



FRIEDA ROXANA DEL AGUILA TUESTA
Presidenta
Consejo del Notariado