



Resolución del Consejo del Notariado N° 093-2014-JUS/CN

Lima, 30 de diciembre de 2014

VISTO:

El recurso de apelación interpuesto por la señora Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos contra la Resolución N° 098-2014-CNL/TH de fecha 16 de mayo de 2014, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima; y,

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo disponen los artículos 140° y 142° del Decreto Legislativo N° 1049, el Consejo del Notariado es el órgano del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos que ejerce la supervisión del notariado y, entre otros, resuelve en última instancia, como tribunal de apelación, sobre las decisiones de los Tribunales de Honor de los colegios de notarios relativos a asuntos disciplinarios;

Que, mediante escrito presentado con fecha 25 de marzo de 2014, la señora Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos, interpuso denuncia contra el notario de Lima, Isaac Higa Nakamura, por haber incurrido en presuntas irregularidades en el ejercicio de su función, debido a que se habría negado a entregar la copia de Kardex 48762, que la denunciante le solicitara;

Que, por otro lado, la denunciante señala haber firmado todas las hojas de la minuta del contrato de compraventa, sin embargo, indica que en la minuta que se elevó a Escritura Pública, sólo aparece su firma en la última hoja, por lo cual ha afirmado que en la notaría se habrían modificado las tres primeras hojas en las que aparece que ha vendido el inmueble de la Av. Santa Rosa N° 438-544, La Perla – Callao, inmueble que es de propiedad del señor Luis Alberto Morales Guerrero, quien no ha participado en la compra venta. Por tales razones, solicitó que el notario inicie el trámite de bloqueo sobre la inscripción de la Escritura Pública de compraventa de fecha 09 de agosto de 2013, con el fin de esclarecer porque no se le notificó para firmar la Escritura Pública y para verificar el texto correcto de la minuta de compraventa; además, para que la



compradora aclare que no recibió en venta ni efectuó pago por el inmueble de la Av. Santa Rosa N° 538-544;

Que, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 151° del Decreto Legislativo N° 1049, el notario Isaac Higa Nakamura realizó sus descargos, manifestando que ha cumplido estrictamente todas las obligaciones que deben observar las partes y que la minuta de compraventa fue presentada a su oficio notarial en el mismo día (09 de agosto de 2013), ha sido firmada por las partes quienes han consignado sus impresiones dactilares, además de estar autorizada por abogado;

Que, en sus descargos el notario añade que la señora Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos, ha dado en venta real y enajenación perpetua los derechos y acciones equivalentes al 33.33% que le corresponde del inmueble ubicado en la Av. Santa Rosa N° 500, 538 y 544 y Calle Túpac Amaru N° 1296 (inmueble que constituye una sola unidad y que se encuentra inscrita en la Partida N° 70203692); asimismo, señala que la denunciante, con fecha 16 de noviembre de 2013, ha suscrito la Escritura Pública de cancelación de saldo de precio por la cantidad de veinte mil dólares americanos, dejando constancia que no tiene nada que reclamar a la parte compradora;



Que, en ese contexto, por Resolución N° 098-2014-CNL/TH de fecha 16 de mayo de 2014, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima declaró NO HA LUGAR la apertura de proceso disciplinario contra el notario de Lima Isaac Higa Nakamura. Al respecto, en la mencionada resolución se señala que sobre el hecho de haberse negado maliciosamente a entregar copias de los instrumentos públicos, no se ha adjuntado documento alguno que demuestre fehacientemente y de manera formal que la denunciante hubiera solicitado al notario los referidos documentos, por lo que no existirá transgresión alguna, correspondiendo desestimar dicho extremo de la denuncia;

Que, en relación a la minuta -suscrita por la denunciante en cada una de las hojas- que habría sido modificada en sus tres primeras hojas, minuta donde se indicaría que la denunciante no habría vendido el inmueble de la Av. Santa Rosa N° 538-544, La Perla, Callao, el Tribunal de Honor señala que de los medios probatorios presentados no se aprecia documento alguno que acredite la existencia de una minuta que haya ingresado al Oficio Notarial con las características que se indican y que demuestren que esta haya sido modificada con posterioridad; no obstante ello, se hace mención que de la minuta acompañada por el notario, se evidencia que esta ha sido firmada por las partes contratantes y por la denunciada, habiéndose realizado, además, la



Resolución del Consejo del Notariado N° 093-2014-JUS/CN

verificación biométrica del RENIEC. Asimismo, se señala que en la Partida N° 70203693 del Registro de Predios del Callao, inmueble ubicado en la Av. Santa Rosa N° 500, 538, 544 y Calle Túpac Amaru N° 1296, no se ha transferido las acciones y derechos del señor Luis Alberto Morales Guerrero;

Que, respecto al hecho de no habersele notificado para la firma de la Escritura Pública que le permita verificar el texto correcto de la minuta de compra venta, ciertamente, conforme lo señala el Tribunal de Honor, no existe disposición alguna que indique que para la suscripción de un instrumento, previamente, se tenga que notificar a las partes contratantes;

Que, ante lo resuelto por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, la señora Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos, dentro del plazo de ley, interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 098-2014-CNL/TH, reiterando los argumentos de la queja interpuesta contra el notario Isaac Higa Nakamura, referidos a que habría incurrido en presuntos actos irregulares en el trámite de inscripción de minuta de compraventa de los inmuebles ubicados en la Av. Santa Rosa N° 538 – 544 La Perla, Callao, de propiedad del señor Luis Alberto Morales Guerrero. Señala que dicho inmueble no ha sido vendido por su hermano ni por la denunciante, ya que el inmueble que se encontraba en venta es el ubicado en la Av. Santa Rosa N° 530-536 y Calle Túpac Amaru N° 1294 y 1296, conforme lo acredita con el contrato de arras confirmatorias. Asimismo, manifiesta que firmó todas las hojas de la Minuta de fecha 09 de agosto de 2013, y que dicho documento fue destruido por la Dra. Sandra Linares Pablo con DNI N° 09976816, quien labora en la Notaría del doctor Higa Nakamura, motivo por el que adjunta la aclaración suscrita por la persona de Sandra Linares Pablo con número de DNI 09976816 donde se evidencia la corrección de fecha 31 de agosto 2013;



F. del Aguila

Que, en ese contexto, el documento que obra en el expediente, suscrito por la abogada Sandra Linares Pablo, quien laboraría en el Oficio del Notario Isaac Higa Nakamura, expresa lo siguiente: *“Por lo presente dejo aclarado que la minuta de Compra venta de acciones y derechos de fecha 09 de Agosto de 2013...es la misma que suscribieron los contratantes en dicha fecha y que lo que se añadió a la minuta es el porcentaje de (Equivalente al 33.33%)...quedando de esa forma la minuta final y que no existe otra minuta con otros cambios y que la primera minuta firmada en todas las hojas (al costado) fue corregida la misma que ha sido destruida por haber sido corregida en el porcentaje antes mencionado...”*;

Que, conforme a este documento, la minuta presentada originalmente al Oficio Notarial aludido, habría sido modificada para precisar, según el mismo documento, el porcentaje objeto del contrato, desconociéndose las circunstancias del cambio, el tiempo en que éste habría sido efectuado, si las partes del contrato tenían conocimiento del cambio aludido y, además, si la versión final de la minuta es congruente respecto al acto que se pretendió en la minuta primigenia que, según el documento suscita por la abogada Linares Pablo, habría sido destruida;

Que, en ese sentido, este Consejo estima necesario que los hechos materia de la denuncia interpuesta por la señora Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos deben ser objeto de investigación, a través de la instauración del correspondiente procedimiento disciplinario, en el cual se actúen los medios probatorios que la denunciante ha aportado con fecha 18 de noviembre de 2014, entre ellos, una copia de la minuta que contiene las firmas en todas las hojas y un sello de la Municipalidad Distrital de la Perla, que habría ingresado al oficio notarial del notario en mención; y,



Conforme a las atribuciones conferidas por el Decreto Legislativo N° 1049, concordante con el Artículo 126º del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2012-JUS, y estando a lo acordado por éste órgano en su sesión de fecha 29 de diciembre de 2014;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- DECLARAR FUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la señora Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos contra la Resolución N° 098-2014-CNL/TH de fecha 16 de mayo de 2014, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que ha resuelto declarar No Ha Lugar a la apertura de proceso disciplinario contra el señor Notario de Lima, Isaac Higa Nakamura.

Artículo 2º.- DISPONER la apertura de proceso disciplinario contra el Notario de Lima, Isaac Higa Nakamura, por la presunta modificación del contenido de la minuta de compraventa del bien inmueble ubicado en la Av. Santa Rosa N° 500, 538 y 544 y en la Calle Tupac Amaru N° 1296, La Perla, Callao, debiendo el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima iniciar el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1049, y disponer la realización de las diligencias probatorias necesarias y pertinentes, a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por este Colegiado.



Resolución del Consejo del Notariado N° 093-2014-JUS/CN

Artículo 3º.- Remitir los actuados al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, para el debido cumplimiento de lo resuelto por este Consejo.

Artículo 4º.- **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. Manuel Francisco Jiménez Achútegui y Dr. Edgar Zenón Chirinos Manrique.



FRIEDA ROXANA DEL AGUILA TUESTA
Presidenta
Consejo del Notariado