



## Resolución del Consejo del Notariado N° 006-2016-JUS/CN

Lima, 29 de febrero de 2016

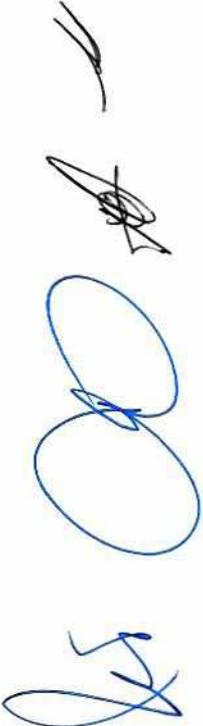
### VISTOS:

El Expediente N° 37-2015-JUS/CN, respecto a la queja presentada por don Isaac Esteban Eskenazi Loyola en representación de la Compañía Inmobiliaria y Constructora Rumbos S.A.C. contra el notario de Lima don Julio Antonio Del Pozo Valdez; y el recurso de apelación interpuesto por el denunciante, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2015; contra la Resolución N° 056-2015-CNL/TH de fecha 28 de abril de 2015, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que resuelve declarar no ha lugar al inicio del procedimiento disciplinario en contra del notario Julio Antonio Del Pozo Valdez; y,

### CONSIDERANDO:

Conforme lo disponen los artículos 140° y 142° del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, el Consejo del Notariado es el órgano del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos encargado de la supervisión del notariado, ejerciendo, entre otras atribuciones, la vigilancia de los Colegios de Notarios y oficios notariales respecto al cumplimiento de sus obligaciones, y resuelve en última instancia, como tribunal de apelación, sobre las decisiones del Tribunal de Honor de los colegios de notarios relativos a asuntos disciplinarios.

Como antecedentes, se advierte que el 15 de abril de 1963 se habría celebrado un contrato de compraventa entre la Compañía Inmobiliaria y Constructora Rumbos S.A. representada por don Leizer Fischmann Morgensteren, como vendedora y los señores Celina Echegaray de Carreño y Humberto Carreño Chinchay, como compradores, respecto del inmueble ubicado en avenida Alejandro Tirado 731, 737, 741, 751 y 761, urbanización Santa Beatriz del Cercado de Lima, transferencia que consta en minuta. También se advierte de la denuncia, que los hermanos Celina Eulalia, Humberto Andrés y Piedad Verónica Carreño Echegaray, sucesores de los compradores, solicitaron al notario Julio Antonio Del Pozo Valdez en el año 2014 realice la anotación preventiva del boqueo registral, respecto de la compraventa que consta en la referida minuta de compraventa.



Según refiere el denunciante, enterado de la solicitud de bloqueo registral, a través del sistema de alerta registral, recurrió al oficio notarial del denunciado para presentar hasta en dos oportunidades, escrito solicitando que anule el trámite de bloqueo registral por tratarse supuestamente de un acto nulo; ante la negativa del Notario presentó la presente denuncia, atribuyendo temeridad y mala conducta del Notario, además de sostener que el contrato de compraventa es falso por lo siguiente: a) los contratantes sólo firmaron la última hoja; b) la minuta tiene un sello de ingreso a la notaría de don Daniel Céspedes Marín, y el Archivo General de la Nación emite constancia que no ingresó Escritura Pública; c) la firma del presunto comprador en el contrato de compraventa es falsa porque difiere a la plasmada en la partida de nacimiento de su hija; d) al momento de la supuesta venta en el año 1963 el inmueble comprendía un área de 1,269.32 m<sup>2</sup> y no el área de 1,208 m<sup>2</sup> que se consigna en el contrato; e) que el abogado Humberto Enciso Nano que suscribió la minuta, recién se colegió el año 1968; f) el comprador Humberto Carreño Chinchay falleció el 11 de mayo de 1965, antes que el inmueble tuviese el área de 1,208 m<sup>2</sup>, lo cual ocurrió recién en 1966 con el asiento 37, tomo 1437, fojas 13; g) se trata de una organización criminal que tiene por finalidad quitarle el inmueble de su propiedad, en complicidad con el Notario; y, h) la Municipalidad Metropolitana de Lima rechazó, mediante Resolución de Subgerencia de Autorizaciones Urbanas N°0260-2011, el pedido de visación de planos por supuesta falsificación de la firma del ingeniero Luis Félix Arroyo Vélez, quien al momento de la solicitud había fallecido.

El Notario absolvió el traslado de la queja el 05 de marzo de 2015, indicando: a) el contrato fue firmado y quedó perfeccionado el 15 de abril de 1963, después de 51 años de celebrado fue presentado a su Despacho Notarial; b) no existe complicidad en razón que se limitó a recibir la minuta, c) es decisión de las partes firmar sólo en la parte final del documento, d) el archivo del notario Daniel Céspedes Marín no contiene escritura pública porque recién se está tramitando ante su Despacho. Por otra parte, solicita que se oficie a la SUNAT para que se muestre las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía Inmobiliaria y Constructora Rumbos S.A. de 1962, 1963 y 1964, a la Municipalidad de Lima para que exhiba las declaraciones de impuesto al valor de la propiedad; así como la propia compañía enseñe sus libros de actas de manera continuada del año 1963 a la fecha.

El Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima emitió la Resolución N° 056-2015-CNL/TH del 28 de abril de 2015, por la cual



## Resolución del Consejo del Notariado N° 006-2016-JUS/CN

declara no ha lugar el inicio de procedimiento disciplinario, estableciendo como fundamentos: a) el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, establece que la sola acción de recibir una minuta en el oficio notarial no implica ejercicio de la función notarial, ni genera responsabilidad en el Notario; b) el bloqueo registral de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley N° 18278, modificado según Ley N° 26481, el notario en el término de 24 horas remitirá un oficio al Registro Público correspondiente adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes, procediéndose a la inscripción solicitada; c) el Notario denunciado sí cumplió el procedimiento legal de anotación preventiva. Por ende, concluye que el oficio del Notario solicitando la inscripción de la anotación preventiva (bloqueo registral) es correcto y sin responsabilidad disciplinaria. En virtud de dicha resolución, la denunciante, a través de su representante interpone recurso de apelación el 18 de mayo de 2015, que es objeto del presente pronunciamiento.

El artículo 3 del Decreto Ley N° 18278, modificado por el artículo 2 de la Ley N° 26481 prescribe que el notario, previa verificación de las partidas registrales correspondientes, oficiará al Registro Público adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes y por su mérito, el Registrador extenderá la anotación preventiva en la partida que corresponda. Asimismo, la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 309-2009-SUNARP/SN, que modificó el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que la anotación del bloqueo registral se extiende a solicitud del notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta; por otra parte, la calificación se limita a formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables.

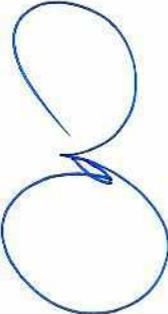
En ese sentido, para que el notario solicite la inscripción de bloqueo registral debe verificar el tracto sucesivo de quien aparece registrado como titular y quien solicita la inscripción de su derecho, además, si existe algún obstáculo insalvable que impida la inscripción, como parte de las formalidades extrínsecas. De la revisión de autos se constata que el notario Julio Antonio Del Pozo Valdez sí comprobó la titularidad registral del transferente, que se ve de la Partida Registral N° 47048508, cumpliendo el tracto sucesivo, sin que además, se advierta obstáculo insalvable en la partida registral que impida o limite la transferencia, por ende, la solicitud de anotación de bloqueo registral resulta válida. Por otra parte, la solicitud de bloqueo registral no guarda relación con la supuesta revisión de la validez del acto, que según se alega en la queja presentada



debiera hacer el Notario, en razón que esa es una competencia exclusivamente jurisdiccional.



La alegada actitud de complicidad del Notario por no haber solicitado la cancelación del bloqueo registral, basada en supuestos indicios de falsificación, carece de sustento y fundamento, porque la negativa del Notario a efectuar un trámite sólo se configura cuando de modo fehaciente se demuestra la nulidad del acto o la existencia de alguna limitación para su trámite, en la instancia correspondiente, como puede ser la declaración judicial.



Más bien, la hipotética negativa como pretende el denunciante, a tramitar el bloqueo registral sustentado sobre meros indicios o calificaciones arbitrarias, significaría la transgresión del inciso c) del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1049, que prescribe la obligación del Notario a prestar sus servicios a cuantos lo requieran. En consecuencia, corresponde desestimarse el recurso propuesto.



Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 023-2016-JUS/CN de la Cuarta Sesión del Consejo del Notariado, de fecha 29 de febrero de 2016, adoptado con la intervención de los señores consejeros Sara Haydeé Sotelo Aguilar, Edgar Zenón Chirinos Manrique, Pedro Miguel Angulo Arana y Mario César Romero Valdivieso, con la abstención del señor consejero Percy González-Vigil Balbuena al no haber participado en la vista de la causa del 22 de enero de 2016; de conformidad con lo previsto por el inciso h) del artículo 142° del Decreto Legislativo N° 1049, **por unanimidad**;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por don Isaac Esteban Eskenazi Loyola en representación de la Compañía Inmobiliaria y Constructora Rumbos S.A.C. en contra la Resolución N° 056-2015-CNL/TH emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima del 28 de abril de 2015; en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución N° 056-2015-CNL/TH emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima de fecha 28 de abril de 2015, que resolvió declarar no ha lugar al inicio de procedimiento disciplinario en contra del notario de Lima don Julio Antonio del Pozo Valdez.



## Resolución del Consejo del Notariado N° 006-2016-JUS/CN

**Artículo 2°.- DEVOLVER** los actuados al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima.

**Artículo 3°.- NOTIFICAR** con la presente a las partes intervinientes.

Regístrese y comuníquese,

SOTELO AGUILAR

CHIRINOS MANRIQUE

ANGULO ARANA

ROMERO VALDIVIESO

GONZÁLEZ-VIGIL BALBUENA

La Secretaría Técnica del Consejo del Notariado deja constancia que el voto del señor Consejero Percy González Vigil Balbuena, expresado en el Acuerdo N° 023-2016-JUS/CN de la Cuarta Sesión Ordinaria, de fecha 29 de febrero de 2016, es en el sentido de confirmar la resolución apelada.

Cb

07 SET. 2016



BRENDA BERAUN FERREYRA  
Secretario Técnico  
Consejo del Notariado

