



*Resolución del Consejo del Notariado N° 005-2016-JUS/CN*

Lima, 10 de febrero de 2016

**VISTOS:**

El Expediente N° 033-2015-JUS/CN, respecto al recurso impugnatorio presentado por Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe contra la Resolución N° 07, de fecha 15 de mayo de 2015, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios y en la que se declaró infundado el recurso de reconsideración presentado por dichos ciudadanos contra la Resolución N° 05 de ese mismo Tribunal, que a su vez declaró infundada la queja presentada contra el Notario Reynaldo Alviz Montañez; 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 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.

Mediante escrito presentado el 09 de diciembre de 2011, que corre en fojas 2 a 3, los cónyuges Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe interpusieron queja contra el Notario Reynaldo Alviz Montañez, atribuyéndole la comisión de infracción disciplinaria en la extensión de escritura pública de compraventa de predio rústico denominado UNURAQUINA CCORCCOCHA PAMPA DE SOCCSOAUCCAYLLE, por presuntamente no haber solicitado a los vendedores Gregorio Ramos Maquera y Martina Flores Ccache, título de propiedad o documentos que acrediten su condición de propietarios del predio, comportamiento que según refieren no solo habría permitido que se produzca la venta de bien ajeno y constituiría inconducta funcional ya que afirman ser los verdaderos propietarios del predio, sino que también les habría causado perjuicio económico, por las acciones judiciales que habrían tenido que interponer, para tratar de anular el contrato de compraventa aludido.

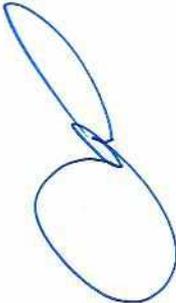
La Presidencia del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios, mediante Resolución N° 001-2012-TH-P-CNCMD, dispuso el traslado de la queja al señor Notario, quien fue notificado el 24 de enero de 2012 como se aprecia de la cédula de notificación, que obra en fojas 16; con



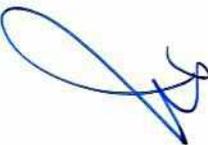
fecha 08 de marzo de 2012, el Notario quejado absolvió el traslado por escrito que corre en fojas 18.



El 20 de marzo de 2012, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios, luego de evaluar la queja presentada por los cónyuges Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe y el escrito de descargo presentado por el notario quejado, emite la Resolución N° 002-2012-CNCMD-TH que corre en fojas 26 a 28, resolviendo *denegar la apertura de procedimiento disciplinario* contra el Notario de Cusco Reynaldo Alviz Montañez.



Con fecha 03 de julio de 2012, los quejosos Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe interponen recurso de apelación contra la Resolución N° 002-2012-CNCMD-TH, el cual fue derivado al Consejo del Notariado mediante Oficio N° 006-2012-TH-CNCMD, recibido el 04 de octubre de 2012. Este recurso impugnatorio fue declarado *fundado* mediante Resolución N° 012-2013-JUS/CN, de fecha 06 de setiembre de 2013, disponiendo el Consejo del Notariado que el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios proceda a abrir procedimiento administrativo disciplinario contra el Notario Reynaldo Alviz Montañez, así como se remita todo lo actuado al Fiscal del mencionado Colegio, a fin que inicie la investigación correspondiente. Devuelto el expediente administrativo, el mencionado Tribunal, mediante Resolución N° 04, de fecha 20 de diciembre de 2013, dispone la apertura del procedimiento disciplinario.

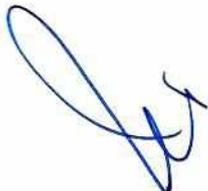
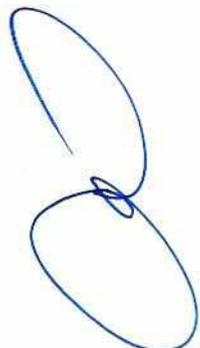


El Fiscal del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios con fecha 28 de marzo de 2014, emite el Dictamen Fiscal N° 002-2014-CNCMD/F, en fojas 126 a 130, opinando que el Notario Reynaldo Alviz Montañez no ha incurrido en la comisión de la infracción disciplinaria prevista en el artículo 16° inciso j) del Decreto Legislativo N° 1049. El Tribunal de Honor del referido Colegio, considerando el dictamen fiscal citado, así como el descargo presentado por el Notario con fecha 14 de enero de 2014, mediante Resolución N° 05, de fecha 13 de mayo de 2014, en fojas 131 a 134, declara *infundada* la queja interpuesta por los cónyuges Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe, siendo notificada esta resolución a los quejosos, el día 14 de mayo de 2014.

Con fecha 26 de mayo de 2014 los cónyuges Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe interponen recurso de apelación contra la Resolución N° 05 del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios, recurso derivado al Consejo del Notariado mediante Oficio N° 06-2015-TH-CNCMD, recibido el 04 de junio de 2014.



## Resolución del Consejo del Notariado N° 005-2016-JUS/CN

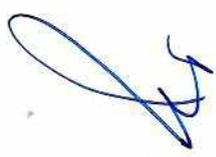
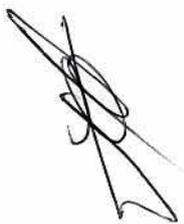


El Consejo del Notariado, mediante Resolución N° 081-2014-JUS/CN, emitida el 01 de diciembre de 2014, declara *nula* la Resolución N° 06 de fecha 28 de mayo de 2014, por la cual el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios dispuso la elevación del recurso impugnatorio presentado el 26 de mayo de 2014 por los cónyuges Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe, al determinarse que correspondía a un recurso de reconsideración, por haberse presentado con éste un nuevo medio probatorio, que no fue calificado ni tenido en cuenta en el procedimiento administrativo, devolviéndose por ello el expediente implementado al mencionado Tribunal de Honor, con Oficio N° 150-2015-JUS/CN/ST del 16 de enero de 2015.

El 15 de mayo de 2015, mediante Resolución N° 7, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios, considerando el Dictamen Fiscal N° 001-2015-CNCMD-TH-F, del 27 de marzo de 2015, declara *infundado* el recurso de reconsideración interpuesto por los cónyuges Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe contra la Resolución N° 05.

El 21 de mayo de 2015, los quejosos Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe presentan un nuevo recurso impugnatorio, esta vez contra la Resolución N° 07 del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios, derivándose este recurso al Consejo del Notariado, con Oficio N° 014-2015-TH-CNCMD, recibido el 02 de junio de 2015. Si bien los recurrentes denominaron a su recurso como uno de revisión, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 213° de la Ley N° 27444, y considerando los argumentos que lo fundamentan así como las instancias existentes en el procedimiento administrativo disciplinario notarial, se determinó que el mismo correspondía realmente a un recurso de apelación.

Examinado así el recurso de apelación descrito, se advierte que los recurrentes han señalado como fundamento del mismo que el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios ha expedido la resolución cuestionada sin tener en cuenta los escritos que han venido presentado a lo largo del procedimiento, no estando conformes con que se haya declarado impertinentes las pruebas que han ofrecido, de las cuales afirman ha quedado establecido que el inmueble rústico denominado UNURAQUINA CCORCCOCHA PAMPA DE SOCCSOAUCCAYLLE lo adquirieron en el año 1983 de Margarita Incarroca Arregui, mediante escritura pública de ese año, y desde esa fecha han venido poseyendo el bien, explotando de forma permanente el suelo por la agricultura



y han vivido allí con su familia. Los recurrentes reiteran igualmente con este recurso que el Notario Reynaldo Alviz Montañez habría permitido la celebración del contrato de compraventa por Gregorio Ramos Maquera y Martina Flores de Mamani a favor de Víctor Isidro Mestas Neira y Elena Pilar Quispe Yana el 21 de agosto de 2008, referente a un bien ajeno que les pertenece y que en la actualidad poseen, por lo que el mencionado Notario no habría cumplido con el Decreto Legislativo del Notariado, en el sentido de pedir los antecedentes documentales para autorizar la celebración de un contrato de compraventa, permitiendo la celebración de este contrato sin que los contratantes hayan declarado la verdad sobre el estado actual del inmueble, cometiendo por ello el Notario delito contra la fe pública, en su agravio y del Estado.

Revisado el expediente administrativo se advierte que el instrumento público notarial que se cuestiona con la queja que da origen al recurso de apelación examinado, corresponde al contrato de compraventa celebrado entre Gregorio Ramos Maquera y Martina Flores Ccachi con Víctor Isidro Mestas Neyra y Elena Pilar Quispe Yana, elevado a escritura pública el 21 de agosto de 2008 por el Notario Reynaldo Alviz Montañez, siendo el objeto de la venta el predio rústico denominado UNURAQUINA, ubicado en el distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento de Cusco, instrumento notarial que cuenta con su respectiva minuta, cuya copia obra a fojas 91 del expediente, la misma que evidencia la suscripción de todos los intervinientes del acto así como la firma de letrado.

Del mismo modo, se ha verificado que el 29 de agosto de 2013 y el 14 de enero de 2014, el Notario Reynaldo Alviz Montañez presentó ante el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y ante el Fiscal del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios respectivamente, escritos en los que afirma que para la extensión de la anterior escritura pública y para acreditar su derecho de propiedad, los vendedores Gregorio Ramos Maquera y Martina Flores Ccachi le presentaron testimonio de escritura pública, correspondiente a compraventa celebrada entre estos ciudadanos con la propietaria originaria del predio rústico objeto de la compraventa, doña Margarita Incarroca Arregui, obrando en fojas 18 a 20 y 120 a 122 del expediente copia y original de testimonios emitidos respecto a esta última escritura, de los cuales se desprende que este instrumento público notarial fue extendido el 26 de diciembre de 1985 ante el Notario de Cusco Ruffo H. Gaona Cisneros, y que la referida compraventa se realizó el 20 de setiembre del año 1985.

En relación a la compraventa de inmuebles ha de considerarse que, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 949° del Código Civil, **la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace el acreedor propietario de**



## Resolución del Consejo del Notariado N° 005-2016-JUS/CN

él, norma de la cual se desprende que dentro de nuestro ordenamiento jurídico, para efectos de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, basta el consenso de las partes para que se produzca la transferencia de la titularidad del bien, no requiriendo esta norma que se cumpla algún requisito o que se efectúe la inscripción de la transferencia para que ésta produzca efectos jurídicos, por lo que el mero consentimiento o acuerdo de voluntades tiene la facultad de transferir la propiedad al adquirente y el dominio sobre el inmueble en cuestión.

Por su parte, en lo que respecta a la normativa notarial, el Decreto Legislativo N° 1049 no establece requisito documental específico que el Notario deba requerir o solicitar a los intervinientes, para efectos de la formalización de escrituras públicas relativas a transferencia de propiedad. Sin embargo el artículo 16° de esta norma sí establece en su literal d) que el notario se encuentra obligado a requerir a los intervinientes la presentación de los documentos exigibles para la extensión o autorización de los instrumentos públicos notariales protocolares y extraprotocolares, refiriéndose esta disposición a aquellos documentos que el propio Decreto Legislativo del Notariado ha previsto para algunos de estos instrumentos así como aquella documentación cuya presentación es exigida por otros dispositivos legales que regulan procedimientos de competencia notarial, tales como por ejemplo la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos.

Resulta pertinente considerar asimismo que el literal a) del Artículo 5° del Código de Ética del Notariado Peruano, aprobado por Decreto Supremo N° 015-85-JUS, establece como deber del Notario *el conocer y cumplir las normas jurídicas, en especial de las que regulan sus funciones y los actos y contratos en los que interviene*, y que el literal j) del Artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049 establece como obligación del notario el orientar su accionar profesional y personal, de acuerdo al *principio de diligencia*, entre otros principios.

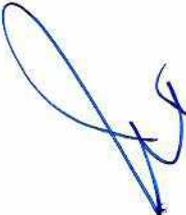
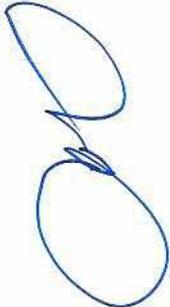
Considerando las disposiciones normativas previamente citadas, es posible inferir que si bien para el caso puntual de la compraventa de inmuebles, la normativa notarial vigente no ha establecido ni obliga al Notario a requerir a los intervinientes la presentación de documentación explícita para la extensión de la respectiva escritura pública, esto no implica que el Notario, en cumplimiento de su deber de diligencia y lo dispuesto por el Código de Ética del Notariado Peruano, y considerando asimismo la normativa especial que se encuentra relacionada o resulta de aplicación al aludido acto jurídico, se encuentre eximido de solicitar a los interesados la presentación de documentación, que le permita verificar



que la transmisión de la propiedad cuya formalización se le ha solicitado, es realizada por sujeto que tiene poder de disposición sobre el bien cuya titularidad se ha transferido.



En el presente caso, de acuerdo a lo manifestado por el Notario Reynaldo Alviz Montañez en el procedimiento disciplinario, para efectos de la extensión del instrumento público notarial cuestionado, los ciudadanos Gregorio Ramos Maquera y Martina Flores Ccachi cumplieron con presentarle testimonio de escritura pública, correspondiente a la compraventa que en su oportunidad celebraron con la propietaria originaria del predio rústico vendido, documento que, de acuerdo a lo previsto en los Artículos 23° y 24° del Decreto Legislativo del Notariado es público y produce fe respecto al acto contenido en el mismo, desprendiéndose de ello que, al momento que estos ciudadanos formalizaron la transferencia del aludido predio a Víctor Isidro Mestas Neyra y Elena Pilar Quispe Yana, dicho documento acreditaba válidamente su derecho de propiedad sobre el bien, y que por lo tanto tenían la potestad de transferir a título oneroso la titularidad del mismo a terceros.



Revisado el expediente administrativo disciplinario implementado se advierte que, el instrumento público notarial que se cuestiona con la queja que da origen al recurso de apelación materia de examen, corresponde al contrato de compraventa celebrado entre Gregorio Ramos Maquera y Martina Flores Ccachi con Víctor Isidro Mestas Neyra y Elena Pilar Quispe Yana, elevado a escritura pública el 21 de agosto de 2008 por el Notario Reynaldo Alviz Montañez, siendo el objeto de la venta el predio rústico denominado UNURAQUINA, ubicado en el distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento de Cusco, instrumento notarial que cuenta con su respectiva minuta, cuya copia obra en fojas 91 del expediente, la misma que evidencia la suscripción de todos los intervinientes del acto así como la firma de letrado.

Cabe indicar por otro lado que, si bien los quejosos han presentado en el transcurso del procedimiento copia de la sentencia emitida en proceso judicial de mejor derecho de propiedad seguido en el expediente N° 150-2009-0-101-JR-CI-02(fojas 38 a 41), copia de los documentos correspondientes al impuesto predial del inmueble rústico vendido; y copias de los recibos emitidos por la municipalidad distrital de San Sebastián por el pago de este impuesto, en los que figura como contribuyente el quejoso Félix Palomino Palomino (fojas 56 a 74 y 141 a 146); así como la manifestación que habría realizado doña Margarita Incarroca Arregui ante el instructor de la División de Seguridad del Estado (fojas 53 a 54 y 148 a 149), en la que esta ciudadana habría negado haber transferido



*Resolución del Consejo del Notariado N°* 005-2016-JUS/CN

su predio al señor Gregorio Ramos Maquera, no existen pruebas en el expediente de que la existencia o contenido de estos documentos fue de conocimiento del Notario Reynaldo Alviz Montañez al momento que elevó a escritura pública el contrato de compraventa cuestionado, advirtiéndose inclusive que la fecha de emisión de algunos de estos documentos es posterior a la formalización de la aludida escritura pública.

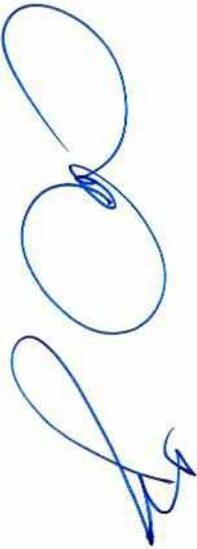
En atención a lo señalado, no existe en el expediente administrativo, prueba que acredite que el Notario Reynaldo Alviz Montañez, al momento de la formalización de la escritura pública examinada, habría tenido conocimiento que la titularidad del predio objeto de la compraventa se encontraba en conflicto, por presuntamente haber sido vendido sucesivamente por su propietaria originaria a diferentes compradores, ni que personas distintas que aquellas que se presentaron como sus legítimos propietarios, venían ejerciendo la posesión del mismo.

Cabe señalar también que aunque el aludido notario, ha presentado copia del asiento N° 01 de la Partida Registral N° 02048589 del predio Unuraquina, y este asiento contiene una anotación preventiva de fecha 10 de febrero de 1986, relativa a la compraventa que celebraron Gregorio Ramos Maquera y Martina Flores Ccachi con Margarita Incarroca Arregui, esta inscripción, sin perjuicio de haber caducado ya largamente conforme lo previsto por la normativa registral de la época, sólo acredita que dicho acto jurídico fue inscrito provisionalmente en el Registro de Predios, sin que la no inscripción definitiva de dicha transferencia haya perjudicado o dejado sin efecto el derecho de propiedad de los referidos ciudadanos sobre el mencionado predio, conforme lo que se ha señalado respecto a lo previsto por el Artículo 949° del Código Civil, en relación a la transferencia de propiedad de bien inmueble.

En el caso de la resolución recurrida, se advierte que el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios, pronunciándose respecto a los medios probatorios presentados por los quejosos con su recurso de reconsideración, ha señalado que éstos corresponden a copias de recibos de impuesto predial de los años 2011, 2012, 2013 y 2014 y que son de data posterior a la fecha en que el Notario quejado formalizó la escritura pública de compraventa cuestionada, por lo que resultan impertinentes para resolver el caso, dado que al momento de verificar el acto protocolar, el mencionado Notario no estaba en la posibilidad de conocer el contenido de dichos documentos, por lo que no ha variado en absoluto las pruebas meritadas en la resolución materia del recurso, en este caso la Resolución N° 05, del 13 de mayo de 2014.



Al respecto, examinado el recurso de reconsideración citado se ha corroborado que, efectivamente los quejosos adjuntaron al mismo los siguientes documentos: copia de la declaración jurada del impuesto predial correspondiente a los años 2011 a 2014 del predio denominado "Hunoraquina"; copia de recibo de pago del impuesto predial de dicho predio por los años antes descritos, con sello de cancelado de la Municipalidad Distrital de San Sebastián; copia simple de copia informativa, emitida por COFOPRI el 28 de noviembre de 2007 respecto al predio N° 31024 denominado Unuraquina, que evidencia texto que indica que *es una información preliminar, no valido para trámites administrativos ni judiciales*, y copia simple de transcripción de manifestación realizada por doña Margarita Incarroca Arregui ante el instructor de la División de Seguridad del Estado, el 25 de enero de 2005.



Teniendo en cuenta que para la extensión de la escritura pública de la compraventa del predio rústico en cuestión, los vendedores presentaron como sustento de su derecho de propiedad documento revestido por la fe pública notarial, y no habiéndose probado en el desarrollo del procedimiento que el Notario Reynaldo Alviz Montañez al momento de la formalización de la aludida escritura pública haya tenido conocimiento de la existencia y contenido de los documentos presentados por los recurrentes con su recurso de reconsideración, no se advierte que el mencionado notario haya infringido alguna de las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1049 o del Código de Ética del Notariado Peruano, y por lo tanto haya incurrido en inconducta funcional que constituya infracción administrativo disciplinaria, motivo por el cual la Resolución N° 07 del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios, emitida el 15 de mayo del 2015 se encuentra arreglada a ley.

Sin perjuicio de lo expuesto, habiéndose constatado que el aludido Notario ha utilizado expresiones inapropiadas en diversos escritos que ha presentado en el desarrollo del procedimiento, así como en la Vista de la Causa que se llevó a cabo el día 22 de enero de 2016, con relación al título que fue presentado por los quejosos para acreditar su derecho de propiedad, afirmando indebidamente que este documento resultaría falsificado, sin tener pruebas o haber acreditado ello en el procedimiento, este Consejo del Notariado exhorta al Notario Reynaldo Alviz Montañez se abstenga de utilizar tales expresiones, por ser contrarias a los deberes y obligaciones que el Código de Ética del Notariado Peruano ha previsto para el ejercicio de la función notarial, así como por transgredir el Principio de



## Resolución del Consejo del Notariado N° 005-2016-JUS/CN

Conducta Procedimental, contemplado en el numeral 1.8 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444.

Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 13-2016-JUS/CN de la Tercera Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 10 de febrero de 2016, adoptado con la intervención de los señores consejeros Sara Haydeé Sotelo Aguilar, Edgar Zenón Chirinos Manrique, Mario César Romero Valdivieso y Pedro Miguel Angulo Arana, con la abstención del señor consejero Percy González-Vigil Babuena 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 Félix Palomino Palomino y Casimira Mamani Quispe; y en consecuencia **CONFIRMAR** la Resolución N° 07, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios el 15 de mayo de 2015, que resuelve declarar infundada la queja presentada por dichos ciudadanos, contra el Notario Reynaldo Alviz Montañez.

**Artículo 2°.-** Remitir copia de la presente resolución del Consejo al Colegio de Notarios de Cusco y Madre de Dios y a los interesados, para los fines que correspondan.

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° 013-2016-JUS/CN de la Tercera Sesión Ordinaria, de fecha 10 de febrero de 2016, es en el sentido de confirmar la resolución apelada.

07 SET. 2016



BRENDA BERAUN FERREYRA  
Secretario Técnico  
Consejo del Notariado

