



Resolución del Consejo del Notariado N° 084-2016-JUS/CN

Lima, 19 de diciembre de 2016

VISTOS:

El Expediente N° 22-2016-JUS/CN, respecto al recurso de apelación interpuesto por la señora Irene Angulo Yábar, contra la Resolución N° 023-2016-CNL/TH, del 3 de marzo de 2016, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que resuelve no ha lugar a la apertura de procedimiento administrativo disciplinario contra el notario de Lima, Eduardo José Atilio Laos de Lama; y,

CONSIDERANDO:



Conforme a lo previsto en el artículo 140 y en el inciso h) del artículo 142 del Decreto Legislativo N° 1049, el Consejo del Notariado es el órgano del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos encargado de la supervisión del notariado, 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 6 de noviembre de 2015, que corre en fojas 1 a 6, la señora Irene Angulo Yábar, denuncia al notario de Lima, Eduardo José Atilio Laos de Lama, por elevar a escritura pública una minuta de compraventa respecto de un terreno que se superpone a la totalidad del área de su predio. Señala que mediante carta notarial cursada, el 19 de febrero de 2014, informó al notario del acto irregular que pretendía formalizar, sin embargo, este siguió con el trámite. Igualmente, denuncia que en la escritura pública se habría indicado que la minuta tenía como fecha el 7 de febrero de 2014; sin embargo, la quejosa alega que dicha minuta solo indicaba el año, sin precisar la fecha.

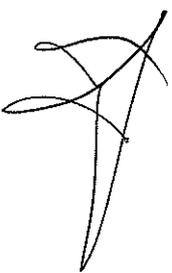
Por escrito de descargos presentado, el 5 de febrero de 2016, que corre en fojas 188 a 190, el notario Eduardo José Atilio Laos de Lama señala que con fecha 10 de febrero de 2014, con Kardex 174875, ingresó a su oficio notarial una minuta de compraventa relacionado a un predio denominado Lomas de Calanguillo Zona Río Seco de Chilca Sector Hoyadas de la Joya, ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la partida N° 21186464 del Registro de Predios de Cañete. Refiere que esta minuta fue elevada a escritura pública por el notario Jorge Zuleta Guimet, quien lo había reemplazado debido a que se encontraba de licencia, y cuyo proceso de firmas concluyó el mismo día. Además, refiere que el 8 de mayo de 2014, y bajo el título

Nº 3969, presentó el parte al Registro de predios de Cañete, quedando inscrito en el asiento C00002 de la partida Nº 21186464 con fecha 5 de junio de 2014.

Asimismo, el notario señala que la precitada minuta de compraventa es de fecha, 7 de febrero de 2014, y tiene como ANEXO A un "Formato de Minuta de Cancelación de Saldo de Precio", y que por tratarse de un modelo de minuta que a futuro otorgarían ambas partes cuando se cancelara el precio de venta, no era necesario que se consigne una fecha sino solo "Lima, [*] de [*] de 2014". En cuanto a la supuesta falsedad de la minuta mediante la cual los vendedores adquirieron la propiedad del inmueble, el notario quejado menciona que no puede aportar mayor información debido a que dicho documento no fue presentado ni formalizado en su oficio notarial, y que se basó en la fe pública registral al verificar que el dominio de los vendedores se encontraba inscrito en el asiento C00001 de la partida Nº 21186464 del Registro de predios de Cañete.



Mediante Resolución Nº 023-2016-CNL/TH, del 3 de marzo de 2016, que corre en fojas 207 a 216, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima declara no ha lugar a la apertura de procedimiento administrativo disciplinario en contra del notario quejado, debido a que la presunta irregularidad estaría en la extensión de la escritura de compraventa, de fecha 7 de mayo de 2014, hecho que fue realizado por el notario Jorge Fernando Zuleta Guimet. Es por ello, que no es posible que se emita pronunciamiento alguno respecto al notario quejado, más aún, cuando la recurrente no ha presentado medio probatorio que acredite que este haya tenido participación en la ocurrencia de este hecho.



Además, el citado Tribunal manifiesta que no corresponde al notario efectuar investigaciones adicionales para verificar la validez y/o legalidad de los documentos presentados o de los procedimientos administrativos que hubiesen realizado los titulares registrales con anterioridad a la extensión del instrumento público. Igualmente, refiere que no corresponde al procedimiento administrativo disciplinario cuestionar las decisiones que los notarios adopten en el ejercicio autónomo de su profesión, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a las que quedan sujetas las actuaciones notariales.

Por escrito presentado, el 1 de abril de 2016, que corre en fojas 219 a 223, la señora Irene Angulo Yábar impugna la Resolución Nº 023-2016-CNL/TH, al considerar que, si bien el notario quejado no elevó a escritura pública la minuta de compraventa porque estaba de licencia, sí tenía conocimiento de la ilegalidad del acto jurídico que pretendía formalizar, pues le



Resolución del Consejo del Notariado N° 084-2016-JUS/CN

había remitido una carta notarial informándole de este hecho que contraviene lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Supremo N° 010-2010-JUS.

Asimismo, la quejosa señala que no son amparables los principios de legitimación y buena fe; el primero, porque la presunción establecida en el artículo 2013 del Código Civil, antes de ser modificado por la Ley N° 30313, no es *iure et de iure*, sino *iuris tantum*, es decir, que admite prueba en contrario; y el segundo, porque el tercero registral es quien adquiere el derecho, no quien formaliza el acto como en este caso lo hizo el notario. Además, refiere que la buena fe se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro; sin embargo, el notario quejado sí la conocía debido a la carta notarial remitida a su oficio el 19 de febrero de 2015, por lo que era evidente que la abstención de la expedición de los partes notariales era de obligatorio cumplimiento para el notario.

Es objeto de la presente resolución analizar el recurso de apelación presentado por la señora Irene Angulo Yábar, a efectos de determinar si el notario de Lima, Eduardo José Atilio Laos de Lama, incurrió o no, en infracción administrativa disciplinaria por haber extendido una escritura pública de compraventa, de fecha 7 de mayo de 2014, pese a que mediante carta notarial, de fecha 19 de febrero de 2014, la quejosa le comunicó sobre las supuestas irregularidades efectuadas por los vendedores. Asimismo, determinar si la minuta de compraventa tenía fecha exacta, o si solo señalaba el año 2014.

Cabe resaltar que este procedimiento está dirigido única y exclusivamente a determinar la responsabilidad al que habría incurrido el notario quejado por la presunta comisión de las infracciones a los deberes funcionales previstos en el Decreto Legislativo del Notariado, evaluando los hechos y pruebas aportadas, prescindiendo de emitir pronunciamiento respecto a los eventuales conflictos o controversias existentes entre las partes involucradas, ni de las eventuales responsabilidades de distinta naturaleza que podrían configurarse sobre los hechos señalados, sobre los cuales de considerarlo pertinente, el denunciante tiene completamente habilitado su derecho para solicitar ante las autoridades competentes, la tutela de los derechos que pudiesen haber sido vulnerados.

Asimismo, es necesario tomar en cuenta que el numeral 8 del artículo 230 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone que la responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable.

En el presente caso, se advierte que una de las infracciones administrativas disciplinarias por la que se denuncia al notario, Eduardo José Atilio Laos de Lama, es por haber extendido la escritura pública de compraventa de fecha 7 de mayo de 2014; sin embargo, de los actuados se aprecia que este acto fue realizado por el notario de Lima, Jorge Fernando Zuleta Guimet, quien se encontraba encargado del oficio del notario quejado el día que se extendió la escritura pública; por tanto, no se le puede atribuir la realización de este hecho, ni imputar responsabilidad alguna de haberse considerado perjuicio alguno a la quejosa.

Asimismo, del recurso de apelación se aprecia que la quejosa reconoce que el notario Eduardo José Atilio Laos de Lama no extendió la escritura pública de compraventa; sin embargo, refiere que mediante carta notarial de fecha 19 de febrero de 2014, le habría informado que el inmueble inscrito en la partida registral N° 21186464 del Registro de Predios de Cañete, se superponía a la totalidad del área de su propiedad. Es por ello, que la quejosa sostiene que el notario se encontraba impedido de otorgar los partes notariales por mandato expreso del artículo 14 del Decreto Supremo N° 010-2010-JUS.

Sobre este punto, cabe señalar que el notario no se encontraba en la obligación de contestar la carta notarial enviada por la señora Irene Angulo Yábar el 19 de febrero de 2014, rechazar la documentación ingresada a su notaría el 10 de febrero de 2014 bajo el Kardex 174875, o suspender el trámite que se encontraba en curso, puesto que a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa el notario no contaba con elementos suficientes para negarse a emitir dicho instrumento público, pues todo lo actuado a nivel del Ministerio Público es posterior al 7 de mayo de 2014, fecha en la que se extendió el citado instrumento público. No obstante ello, es necesario precisar que el notario no puede abstraerse de su obligación de revisar la legalidad de los documentos para otorgar la escritura pública de compraventa, alegando que los documentos sustentatorios para la emisión de esta fueron debidamente revisados por un prestigioso estudio de abogados.

Asimismo, se advierte que la citada carta notarial no era un requerimiento oficial, sino que tenía como finalidad poner en conocimiento del notario los hechos que la quejosa consideraba ilegales y perjudiciales a su derecho de propiedad, es por ello que el notario José Atilio Laos de Lama, tenía plena facultad para considerar las acciones que estimaba pertinentes respecto a esta comunicación.

Con relación a la investigación fiscal seguida por el Segundo Despacho de la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Mala



Resolución del Consejo del Notariado N° 084-2016-JUS/CN

contra Luis Guillermo Marquina Loayza, Ricardo Vela Gárate y Luis Alberto Miranda Valer por la presunta comisión del delito contra el patrimonio, usurpación y otros, en agravio de la señora Irene Angulo Yábar; es importante señalar que mediante Oficio N° CASO: 257-2014-2DFPPCM-MP-FN, del 2 de abril de 2014, que corre en fojas 240, la citada fiscalía solicitó al notario información respecto a la existencia en su oficio notarial de un contrato o una escritura pública de compraventa suscrita entre los investigados y la Corporación Aceros Arequipa; sin embargo, cabe precisar que este oficio fue remitido al notario con anterioridad a la extensión de la escritura pública de compraventa, tal como se advierte del escrito presentado por el notario ante el Ministerio Público el 14 de abril de 2014, que corre en fojas 240, por el cual refiere que "(...) no es posible remitir copia certificada de la Escritura Pública correspondiente al Kardex N° 174875, por cuanto no se ha extendido la misma, encontrándose aún en calidad de minuta ingresada al kardex.". En ese sentido, el notario no se encontraba en la posibilidad de solicitar información sobre las investigaciones realizadas en el Ministerio Público por cuanto estas son reservadas y la Fiscalía no se encontraba en facultad de entregar información de un procedimiento penal en curso. Además, en el presente caso no existía medida cautelar inscrita que impidiera que el notario realice la escritura pública cuestionada.

De otro lado, es necesario precisar que a través de la sentencia expedida en el expediente N° 2450-2010, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de la República, resolvió confirmar la sentencia de primer grado que declaró nulo el Decreto Supremo N° 003-2009-JUS, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049, que posteriormente fue recogido en su integridad por el Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049, aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2010-JUS. En ese sentido, resulta claro y manifiesto que el Texto Único Ordenado del Decreto Supremo N° 010-2010-JUS pretendía sistematizar el reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2009-JUS, que al ser declarado nulo, ilegal e inconstitucional generó la inexistencia de la norma objeto de sistematización. Por tanto, este Consejo no puede acoger la comisión de una falta administrativa disciplinaria sustentada en el Decreto Supremo N° 010-2010-JUS.

En cuanto a la supuesta infracción administrativa relacionado al hecho de que el notario no habría observado que la minuta de compraventa no tenía fecha exacta y solo señalaba como año el 2014; cabe mencionar, que en fojas 42 a 48 y 191 a 197, se encuentra el documento mencionado en el cual se consigna como fecha de suscripción el 7 de febrero de 2014.

Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 147-2016-JUS/CN de la Vigésima Primera Sesión del Consejo del Notariado, de fecha 19 de diciembre de 2016, adoptado con la intervención de los señores consejeros José David Cunza Delgado y Mario César Romero Valdivieso; con el voto en discordia de los señores consejeros Luis Alberto Germaná Matta y Pedro Miguel Angulo Arana; y con el voto dirimente del señor presidente del Consejo del Notariado al haberse producido empate en la votación. De conformidad con lo previsto por el inciso h) del artículo 142 del Decreto Legislativo N° 1049 y del numeral 100.1 del artículo 100 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; **por mayoría:**

SE RESUELVE:

Artículo 1: INFUNDADO el recurso de apelación presentado por la señora Irene Angulo Yábar, contra la Resolución N° 023-2016-CNL/TH de fecha 03 de marzo de 2016; por tanto **SE CONFIRME** la resolución apelada que resuelve no abrir procedimiento administrativo disciplinario al notario de Lima, Eduardo José Atilio Laos de Lama, por los hechos denunciados.

Artículo 2: DEVOLVER los actuados al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima.

Artículo 3: DISPONER la notificación a los interesados con el texto de la presente Resolución.

Artículo 4: Conforme a lo previsto en el artículo 147° del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, la presente resolución agota la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.



CUNZA DELGADO



ROMERO VALDIVIESO



Resolución del Consejo del Notariado N° 084-2016-JUS/CN

VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES CONSEJEROS PEDRO MIGUEL ANGULO ARANA Y GERMANÁ MATTA, ES COMO SIGUE-----

Con el debido respeto por la opinión del resto de los miembros del Consejo del Notariado emitimos el presente voto en discordia por las siguientes razones que exponemos a continuación:

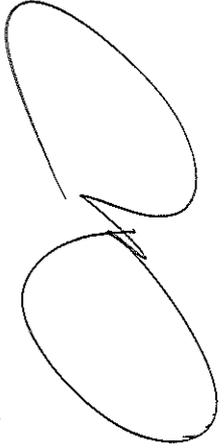
De las consideraciones anteriormente expuestas en la presente resolución, se aprecia que el notario quejado debió investigar más sobre los hechos de los cuales tomó conocimiento mediante la carta notarial que le fuera remitida por la señora Irene Angulo Yábar el 19 de febrero de 2014, a fin de decidir si se abstenía o no de otorgar la escritura pública de compra venta materia del presente procedimiento administrativo disciplinario.

Asimismo, se advierte que el notario debió tener en cuenta el Oficio N° CASO: 257-2014-2DFPPCM-MP-FN, del 2 de abril de 2014, que corre en fojas 240, por el cual el Segundo Despacho de la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Mala, le solicitó que informe respecto a la existencia en su oficio notarial de un contrato o una escritura pública de compraventa suscrita entre Guillermo Marquina Loayza, Ricardo Vela Gárate y Luis Alberto Miranda Valer como vendedores, y la Corporación Aceros Arequipa como compradores, a fin de considerar esta información para la realización de la escritura pública de compraventa y para la investigación fiscal iniciada por la presunta comisión del delito contra el patrimonio, usurpación y otros en agravio de la señora Irene Angulo Yábar. En ese sentido, se advierte que con el oficio remitido por la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Mala, el notario quejado tuvo conocimiento de los cuestionamientos a los contratantes, por tanto, se encontraba en la posibilidad de efectuar una revisión minuciosa de los documentos ingresados a su notaría, a fin de no otorgar fe pública a un acto jurídico que podría resultar ilícito, en perjuicio del derecho de propiedad de la quejosa.

De otro lado, cabe indicar que el numeral 16 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, prevé que la propiedad es un derecho fundamental de la persona humana. Así lo ha expresado el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente N° 1873-2007-PA/TC, que en su fundamento 3 describe lo siguiente: *"El derecho de propiedad garantizado por el artículo 2, inciso 16, de la Constitución. Este derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. Por su parte, el artículo 70 de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad"*.



En fojas 61 a 68, se encuentra la escritura pública de "Adenda al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble", autorizado por el notario de Lima, Jorge Fernando Zuleta Guimet, cuyo proceso de firmas concluyó el 7 de mayo de 2014. Este instrumento público tenía como finalidad el acuerdo entre las partes para modificar el objeto del contrato, con respecto al área de transferencia del inmueble, reduciéndola de 318,560.54 m² (trescientos dieciocho mil quinientos sesenta punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) a 191,754.41 m² (ciento noventa y un mil setecientos cincuenta y cuatro punto cuarenta y un metros cuadrados), conforme a los linderos y medidas perimétricas detallados en el plano y memoria descriptiva, que corren en fojas 65 a 67.



En este sentido, esta reducción de área se debió a la superposición parcial alegada por la quejosa, la misma que ha sido comprobada por las partes con la información remitida por los Registros Públicos dentro del procedimiento de cierre parcial de partida, y a través de estudios técnicos especializados contratados. Es así que, al verificarse una contravención de declaraciones y garantías acordada por las partes en la "Clausula Tercera" del contrato de compra venta, se procedió a reducir el precio de \$ 7'964,016.00 (Siete millones novecientos sesenta y cuatro mil dieciséis y 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norte América) a \$ 4'928,409.60 (Cuatro millones novecientos veintiocho mil cuatrocientos nueve con 60/100 dólares de los Estados Unidos de Norte América).

De lo expuesto se advierte que la superposición pudo ser advertida por el notario de Lima, Jorge Fernando Zuleta Guimet, al momento de formalizar la escritura pública de compraventa; por lo que, a pesar de haberse firmado la "Adenda al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble", y modificado el área del terreno materia de transferencia y el precio pactado inicialmente, se aprecia que se mantiene una superposición de al menos 200 m², comprendido entre el punto A' y B' descritos en el plano y memoria descriptiva, que corren en fojas 65 a 67.

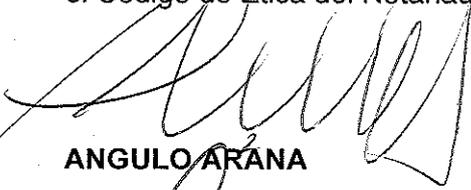
En consecuencia, existen indicios razonables para abrir procedimiento administrativo disciplinario de oficio contra el notario Eduardo José Atilio Laos de Lama, quien asume la responsabilidad de los hechos, conforme lo expuso en la audiencia de la Vista de la Causa realizada el 15 de diciembre de 2016, al señalar que la escritura pública se extendió en su oficio notarial, así como por los hechos previos a la suscripción de la Escritura Pública de compraventa; y contra el notario Jorge Zuleta Guimet debido que habría autorizado, en ausencia del titular, una escritura pública de compraventa sin considerar la



Resolución del Consejo del Notariado N° 084-2016-JUS/CN

existencia de una superposición de áreas respecto a una parte del predio de la señora Irene Angulo Yábar.

Por estos fundamentos, **NUESTRO VOTO** es porque se abra procedimiento administrativo disciplinario de oficio en contra de los notarios de Lima, Eduardo José Atilio Laos de Lama y Jorge Fernando Zuleta Guimet, por supuesta vulneración de lo dispuesto en el inciso j) del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en concordancia con los incisos e) y f) del artículo 2 del Decreto Supremo 015-85-JUS, que aprueba el Código de Ética del Notariado Peruano.


ANGULO ARANA


GERMANÁ MATTA

