



Resolución del Consejo del Notariado N° 008-2017-JUS/CN

Lima, 12 de enero de 2017

VISTOS:

El Expediente N° 040-2016-JUS/CN, respecto al recurso de apelación de fecha 11 de mayo de 2016, interpuesto por la notaria Ljubica Nada Sékula Delgado contra la Resolución N° 085-2016-CNL/TH de fecha 19 de abril de 2016, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, en el extremo de su primer artículo que dispuso imponer sanción de amonestación privada a la notaria en mención respecto de la acreditación del pago del impuesto predial sobre el inmueble objeto de transferencia; y,

CONSIDERANDO:

Conforme a lo previsto en el artículo 140 y en el inciso h) del artículo 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, 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.

El 15 de mayo de 2014, el señor Andrés de la Cruz Ventura, denuncia a la notaria Ljubica Nada Sékula Delgado, imputándole la comisión de hechos irregulares en el trámite de compra venta de bien inmueble, toda vez que habría efectuado una indebida revisión de los documentos presentados para efectuar dicha compraventa, lo que habría causado perjuicio a derechos de terceros. Precisa el denunciante, que la notaria en mención habría permitido que se realice una declaración jurada para un trámite de compra venta empleando documentos prediales correspondientes a otro predio, con el agravante de que en el mes de diciembre de 2013 se habría realizado en el oficio notarial de la quejada otra transferencia utilizando la misma documentación.

Dichas irregularidades, indica el quejoso, se habrían configurado al extender la Escritura Pública N° 1486 de Transferencia de Propiedad de Adjudicación, de fecha 30 de abril de 2014, otorgado por la Cooperativa de Vivienda el Parral Limitada N° 514 (representada por Isabel Luz Berastain Rodríguez, Carlos Castro Paredes y Gliserio Abanto Briones), a favor del señor Carlos Castro Paredes, respecto del inmueble ubicado en Pasaje Santiago N° 100, Cooperativa de Vivienda El Parral Limitada N° 514, Mz E1, Sub Lote 1A del distrito de Comas, Lima.

Las presuntas irregularidades que se imputa a la notaria son:

✓ La presunta inserción de una declaración falsa, en el texto de la escritura pública aludida, referida a los comprobantes con los que se habría acreditado el pago del impuesto predial, los cuales no corresponderían al inmueble materia de transferencia, sino que pertenecería a otro bien;

✓ El presunto uso de comprobantes de pago del impuesto predial de un inmueble distinto al que fue objeto de transferencia, precisando que dichos comprobantes corresponderían al inmueble ubicado en la calle Santiago N° 261, Cooperativa de Vivienda el Parral, Mz E1, Sub Lote 1B; y,

✓ La circunstancia de haber procedido a extender la escritura pública, pese a que en la partida registral materia de transferencia que obra en Registros Públicos aparecía inscrita una medida cautelar de anotación de demanda.

Mediante informe de descargo de fecha 4 de junio de 2014, que corre en fojas 81, la notaria señala que la presunta declaración falsa incorporada en la Escritura Pública, de ser cierta, sería ajena a su correcta actuación, pues habría verificado en el minutorio a su cargo que la Declaración Jurada de Autovaluo pertenece al inmueble materia de transferencia, existiendo perfecta identidad en el código de predio de la hoja de resumen con el predial urbano; con relación a la presunta acreditación del pago del impuesto predial con comprobantes que corresponden a un inmueble distinto a aquel que ha sido materia de transferencia, señala que dicha imputación no sería cierta, toda vez que verificó en su oportunidad que los comprobantes presentados corresponderían al inmueble materia de transferencia. Asimismo, con relación a la extensión de la escritura pública aun existiendo medida cautelar, refiere que dicha circunstancia no impide la enajenación del bien gravado, ya que el nuevo propietario asumiría la carga.

Por Resolución del Tribunal de Honor N° 134-2014-CNL/TH de fecha 2 de julio de 2014, que corre en fojas 301 a 316, el Colegio de Notarios de Lima declaró en su artículo primero "ha lugar" la queja interpuesta por Andrés de la Cruz Ventura, en el extremo relacionado con la acreditación del pago del impuesto predial; y en su artículo segundo, declaró "no ha lugar" respecto de los demás extremos, esto es con relación a la incorporación de declaraciones falsas y por haber extendido la escritura pública pese a que en la partida registral del predio materia de transferencia aparecía inscrita una medida cautelar de anotación de demanda.

Es menester precisar que el quejoso apeló la resolución antes mencionada en el extremo del artículo segundo que declaró no



Resolución del Consejo del Notariado N° 008-2017-JUS/CN

ha lugar los demás extremos contenidos en la queja, como se aprecia del recurso impugnatorio que obra en fojas 778. El mismo que fue resuelto a través de la Resolución del Consejo del Notariado N° 092-2014-JUS/CN, mediante la cual se declaró fundado el recurso de apelación y se dispuso ampliar la apertura del procedimiento disciplinario a efectos de que se investigue si la notaria ha procedido de acuerdo a su deber de diligencia y por tanto habría incurrido en responsabilidad al admitir las declaraciones de las cláusulas sexta y séptima de la minuta de transferencia de propiedad por adjudicación otorgada por la Cooperativa de Vivienda El Parral Ltda 514.

En virtud de la precitada resolución, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, mediante Resolución N° 053-2015-CNL/TH de fecha 14 de abril de 2015, que corre en fojas 836, dispuso ampliar la apertura del procedimiento disciplinario conforme lo ordenado por este Consejo, disponiendo el inicio de la investigación por presunta infracción con relación a si habría procedido conforme al deber de diligencia y por lo tanto, si ha incurrido en responsabilidad al admitir las declaraciones de las cláusulas sexta y séptima de la minuta de transferencia de propiedad por adjudicación otorgada por la Cooperativa de Vivienda el Parral Ltda 514 a efectos de establecer si la notaria incurre en el supuesto de la infracción prevista en el literal c) del artículo 149 del Decreto Legislativo N° 1049.

Con relación al primer cargo, referido a la acreditación del pago del impuesto predial, manifestó la notaria en su escrito de descargo de fecha 31 de julio de 2014, que corre en fojas 322, que su actuación se ha ajustado al estricto cumplimiento del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, ofreciendo como medio probatorio, la Constancia de no Adeudo N° 39-2014-SGRF-GAT/MC de julio de 2014, expedida por la Sub Gerencia de Registro, Recaudación y Fiscalización de la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad de Comas. Añade que se ha cumplido con verificar el pago del impuesto predial del bien inmueble ubicado en la Calle Santiago Mz E1, Sub Lote 1-A que habría sido cancelado mediante recibo de pago del 30 de abril de 2014.

A través del Dictamen Fiscal N° 056-2014-CNL/F, de fecha 22 de octubre de 2014, que corre en fojas 365, el fiscal del Colegio de Notarios de Lima opina porque se le imponga a la notaria, sanción de amonestación privada, al haberse corroborado que no habría efectuado la verificación de la acreditación del pago del impuesto predial del bien inmueble materia de transferencia como requisito para la extensión de la Escritura Pública N° 1486 de fecha 30 de abril de 2014, toda vez que el recibo de pago de dicho impuesto presentado por el señor Carlos Castro Paredes pertenece a otro bien inmueble.



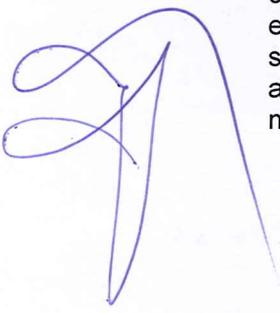
No obstante haberse emitido el dictamen fiscal antes mencionado, el Tribunal de Honor instalado para el período 2015 - 2016, mediante Resolución N° 010-2015-CNL/TH, de fecha 22 de enero de 2015, dispuso que se remita nuevamente el expediente administrativo al nuevo fiscal para que emita su opinión.



En virtud de lo antes señalado, mediante Dictamen Fiscal N° 018-2015-CNL/TH, de fecha 31 de marzo de 2015, que corre en fojas 424, el fiscal del Colegio de Notarios de Lima opina porque se absuelva a la notaria al concluir que si bien en el proceso de transferencia de propiedad por adjudicación otorgada por la Cooperativa de Vivienda el Parral Ltda 514 a favor de Carlos Castro Paredes no coincide el código de predio del recibo de pago del impuesto predial presentado por el señor Carlos Castro Paredes, con el código del predio consignado en el Autoavalúo, dichos documentos no habrían sido el directo originario del trámite de transferencia de propiedad por adjudicación, sino más bien fue la valoración conjunta y razonada de la notaria quejada respecto de los medios probatorios aportados durante el procedimiento, tal como fue la Constancia de no Adeudo N° 39-2014-SGRF-GAT/MC presentada por el señor Carlos Castro Paredes ante el despacho notarial de la quejada, lo cual acreditaría que él era el contribuyente del bien materia de transferencia y que no contaba con deuda alguna al momento que acudió ante la notaria quejada.



Con relación a los cargos aperturados en virtud de la resolución expedida por el Consejo del Notariado, la notaria quejada ha señalado a través de su escrito de fecha 13 de mayo de 2015 que los extremos por los cuales se ha dispuesto abrir procedimiento disciplinario están relacionados con las presuntas declaraciones falsas consignadas en la cláusula sexta y séptima de la minuta de transferencia de propiedad por adjudicación otorgada por la Cooperativa de Vivienda el Parral Ltda. 514, al respecto, refiere la notaria, no es responsable del contenido de la minuta, tal como se puede evidenciar de las normas que regulan la actuación notarial, por lo que se vio obligada a insertar literalmente el contenido de la minuta rogada por la citada cooperativa, procediendo a formalizar la voluntad de los otorgantes, plasmada previamente en una minuta autorizada por abogado, legitimando y autenticando los actos anteriores celebrados, revistiéndolos de fe pública. Finalmente con relación a la anotación preventiva indica que informó a las partes de la misma como se aprecia de las conclusiones de la escritura pública aludida, por tanto, no es responsable sobre la conducta jurídica de la cooperativa, que en pleno uso de su derecho de propiedad adjudicara a un tercero el citado inmueble. Refiere además que tratándose de una medida cautelar de anotación de demanda, dicha medida no impide la enajenación del bien gravado.





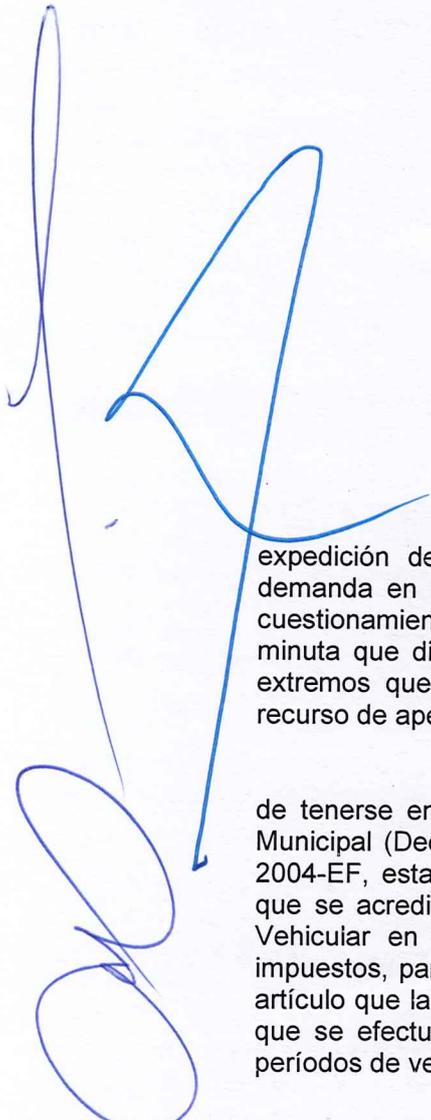
Resolución del Consejo del Notariado N° 008-2017-JUS/CN

Mediante Dictamen Fiscal N° 02-2016-CNL/F de fecha 2 de febrero de 2016, que corre en fojas 867, el fiscal del Colegio de Notarios de Lima opina, respecto de los cargos de la nueva apertura, porque se declare infundada la queja al considerar que la notaria no ha realizado ninguna declaración falsa por cuanto lo único que ha hecho es limitarse a cumplir con su obligación, es decir transcribir lo que contenía la minuta en la escritura pública. Con relación al presunto uso de comprobante de pago de impuesto predial de un inmueble distinto al que fue objeto de transferencia el fiscal se ratifica a lo señalado en su Dictamen Fiscal N° 018-2015-CNL/F. En consecuencia el fiscal arriba a la conclusión de que no existen indicios que demuestren inconducta o incumplimiento de las normas que regulan el ejercicio de la función notarial.

Por Resolución N° 085-2016-CNL/TH de fecha 19 de abril de 2016, que corre en fojas 929 del expediente administrativo, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, a través de su artículo primero impone sanción de amonestación privada a la notaria, con relación a la acreditación del pago de impuesto predial respecto al inmueble de transferencia y por el contenido de la cláusula sexta de la escritura pública de transferencia al no haber procedido con la debida diligencia.

Mediante escrito de fecha 11 de mayo de 2016 que corre en fojas 950, la notaria impugna la resolución antes señalada en el extremo que resuelve imponer sanción de amonestación privada, argumentando que el colegiado ha incurrido en error de hecho y de derecho, pues habría sostenido erradamente que la notaria no cumplió con sus obligaciones notariales al no haber requerido la acreditación de pago del impuesto predial del ejercicio fiscal del año en que se celebró la minuta, cuando esto no habría sido así. Asimismo, sostiene la notaria que en su oficio notarial se celebraron dos actos jurídicos sustentados mediante dos minutas de transferencia, ambas de fecha 4 de diciembre de 2013 sobre un bien inmueble sub dividido a favor de una misma persona, tramitados en dos tiempos distintos; también señala que se ha acreditado de manera suficiente que los gobiernos locales en un solo recibo de pago cobran los impuestos correspondientes a todos los inmuebles declarados por sus contribuyentes pertenecientes a su jurisdicción, por lo que cumplió con acreditar el pago del impuesto predial de los inmuebles transferidos.

De la revisión del expediente se aprecia que los cargos que son materia de análisis en esta instancia, se circunscriben a la acreditación del pago del impuesto predial respecto del inmueble materia de transferencia en la Escritura Pública N° 1486 y si el deber de diligencia que todo notario debe observar ha sido vulnerado, extremos que son materia de apelación por la notaria.



Debe precisarse, que el extremo referido a la expedición de la escritura pública pese a la existencia de la anotación de demanda en la partida registral del bien materia de adjudicación, así como el cuestionamiento de la inserción del texto contenido en la cláusula séptima de la minuta que dio origen a la escritura pública, han sido declarados no ha lugar, extremos que han sido consentidos por las partes, pues no se ha formulado recurso de apelación respecto a dichos extremos.

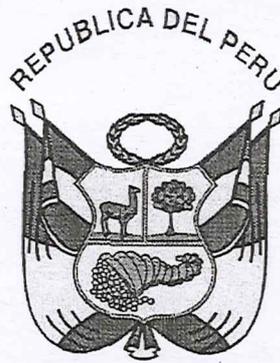
Con relación al pago de impuesto predial, ha de tenerse en cuenta que el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (Decreto Legislativo N° 776), aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, establece en su artículo 7 que los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular en el caso de que se transfieran los bienes gravados con estos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos, precisando este artículo que la exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido.



Al respecto, la notaria ha señalado en su recurso de apelación que cumplió con la disposición normativa citada en el párrafo precedente, precisando que el tema en controversia corresponde a la escritura pública cuyo kardex es el N° 42833, en el que se adjuntó el recibo de pago del impuesto predial 2014, de fecha 30 de abril de 2014. También alega la notaria, que *"(...) de los medios probatorios ofrecidos, se acredita clara y contundentemente, que cumplió con la acreditación del pago del impuesto predial de los inmuebles Lote 1-B y Lote 1-A (siendo éste último el cuestionado) materia de transferencia mediante minutas de fecha 4 de diciembre de 2013, con el correspondiente recibo de pago de fecha 17 de octubre de 2013, con lo que quedaría acreditado que a la fecha de suscripción de las correspondientes minutas de transferencia de fechas 4 de diciembre de 2013, no se adeudaba el impuesto predial de los inmuebles Lote 1-B y Lote 1-A (...)"*; precisa además la notaria, que *"(...) contando con el citado antecedente del pago del impuesto predial 2013 sobre el inmueble sub dividido Lote 1-B y Lote 1-A, por ley se le requirió al adjudicatario la acreditación del pago del impuesto predial del año en que formalizaba la segunda transferencia sobre el bien inmueble sub dividido Lote 1-A, esto el año sub siguiente 2014, adjuntándose el correspondiente recibo de pago de fecha 30 de abril de 2014 al minutarlo en cuestión, por lo que resultaría incorrecta la apreciación del Colegiado de primera instancia (...)"*.



Del caudal probatorio, se aprecia que si bien de los documentos presentados por la notaria no coinciden con el código del predio del recibo de pago del impuesto predial, es de indicar que estos



Resolución del Consejo del Notariado N° 008-2017-JUS/CN

documentos no son aquellos que dieron origen al trámite para la expedición de la escritura pública, pues la notaria ha dejado constancia en dicha escritura que ha tenido a la vista el recibo de pago del año 2013, además del recibo correspondiente al período 2014; lo que se corrobora con la Constancia de No Adeudo N° 39-2014-SGRRF-GAT/MC, expedida por la Municipalidad de Comas, que corre en fojas 325. En ese sentido, se aprecia que la notaria ha dado cumplimiento al artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

Asimismo, se verifica que la norma contenida en el dispositivo legal antes mencionado solo obliga al notario a requerir la acreditación del pago del impuesto predial del ejercicio fiscal en el cual se efectuó el acto que se pretende inscribir, no resultando exigible insertar en la escritura pública, el comprobante de pago de dicho impuesto, sin embargo, la notaria ha actuado diligentemente, al haber introducido en dicha escritura el documento que sustenta el pago correspondiente.

Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 12-2017-JUS/CN de la Primera Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 12 de enero de 2017, adoptado con la intervención de los señores consejeros José David Cunza Delgado, Luis Alberto Germana Matta, Pedro Miguel Angulo Arana, Guillermo Ludwing Federico Guerra Salas y Mario César Romero Valdivieso; de conformidad con lo previsto por el inciso h) del artículo 142 del Decreto Legislativo N° 1049, **por unanimidad:**

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **FUNDADO** el recurso de apelación de fecha 11 de mayo de 2016, interpuesto por la notaria Ljubica Nada Sékula Delgado, en consecuencia **REVOCAR** la Resolución N° 085-2016-CNL/TH de fecha 19 de abril de 2016, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, en el extremo de su primer artículo que dispuso imponer sanción de amonestación privada a la notaria en mención respecto de la acreditación del pago del impuesto predial sobre el inmueble objeto de transferencia y **REFORMÁNDOLA** la **absolvieron** de los cargos formulados en su contra.

Artículo 2.- Remitir copia de la presente resolución al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima y a los interesados, para los fines que correspondan.

Artículo 3.- Devolver los actuados al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima una vez devueltos los cargos de notificación.

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



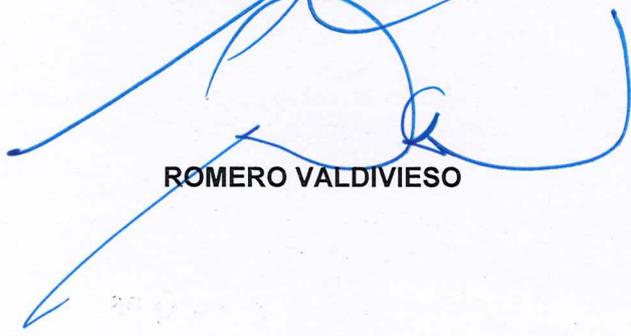
GERMANÁ MATTA



ANGULO ARANA



GUERRA SALAS



ROMERO VALDIVIESO