



Resolución del Consejo del Notariado N°

024-2017-JUS/CN

Lima, 9 de febrero de 2017

VISTOS:

El Expediente N° 070-2016-JUS/CN, respecto al recurso de apelación interpuesto por Olga Consuelo Rázuri Yarlequé, contra la Resolución N° 203-2016-CNL/TH, de fecha 20 de octubre de 2016, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que dispone no ha lugar abrir procedimiento disciplinario al notario Jaime Alejandro Murguía Cavero; 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.

Mediante queja de fecha 13 de septiembre de 2016, la señora Olga Consuelo Rázuri Yarlequé imputa al notario los siguientes cargos: *i)* Elaborar la escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2012, a través de la cual, los señores Juan Emedelín Lastra Castillejos, vendedor, y Fausto Nonato Ramos y Nelly Ramos Pomaylle, compradores, celebraron un contrato de compra venta de acciones y derechos sobre el inmueble ubicado en el jirón Aurelio Miroquesada N° 525, Lote 12, Manzana F-1 de la Urbanización Ingeniería del distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Partida Electrónica N° 49064858; pese a que existía anotación en la partida registral por mandato judicial que demostraría que el vendedor no tendría dominio inscrito sobre dicho bien, por lo que no podía transferir dicha propiedad; *ii)* Permitir la venta de derechos y acciones sobre todo el bien inmueble, sin considerar que el vendedor no es propietario del mismo; no existe identidad entre el bien del que era titular el vendedor y el bien transferido; y *iii)* Remitir dicha escritura a registros públicos para su inscripción sin tomar en cuenta que el asiento de dominio del señor Lastra se encontraba anulado; asimismo, no se consideró que el señor Lastra no tenía derechos y acciones sobre todo el inmueble, sino solo en una fracción del segundo piso del citado inmueble.

De acuerdo a lo afirmado por la quejosa, ésta vendió al señor Juan Emedelín Lastra Castillejos el segundo piso del inmueble antes aludido en el año 1982; sin embargo, refiere, al inscribirse la escritura pública de compraventa los registros públicos incurrieron en error, pues registraron todo el bien a nombre del comprador, lo que la llevó a enfrentar un proceso judicial de nulidad de

inscripción que culminó en el año 1996 con sentencia favorable, declarando la nulidad del asiento correspondiente y que fue anotada en la partida, posteriormente aclarada en el asiento C0001 de la partida electrónica N° 49064858. Dicha nulidad, precisa, implica que el ahora vendedor no tiene dominio inscrito en la partida en mención por lo que no podía transferir la propiedad.

Con relación a la segunda imputación, cabe precisar que la señora Olga Consuelo Rázuri Yarlequé alega que al haberse realizado la compraventa por derechos y acciones del bien y no por espacio determinado, que en el presente caso constituye la segunda planta del inmueble, implica haberse transferido porcentaje de la totalidad del bien, lo que perjudica la propiedad de la quejosa.

Finalmente, señala la recurrente que los actuales compradores *"han invadido a la fuerza parte de mi propiedad con ayuda de un grupo de personas, modificado y destruido la fachada del inmueble y construido sobre mi propiedad de manera prepotente y sin licencia municipal y también han conseguido su propio medido de luz"*.

A través del informe de descargo presentado el 10 de octubre de 2016, que corre en fojas 27 a 30, el notario afirma que a través de la escritura pública de compra venta de fecha 18 de diciembre de 2012, extendida en su oficio notarial, el señor Juan Emedelin Lastra Castillejos transfirió a favor de los señores Fausto Nonato Ramos y Nelly Luz Ramos Pomaylle, acciones y derechos del inmueble ubicado en el jirón Aurelio Miroquesada N° 525, Lote 12, Manzana F-1 de la Urbanización Ingeniería del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrita en fojas 477 del Tomo 1384, continuado en la Ficha N° 1183380 y Partida Electrónica N° 49064858 del Registro de Predios de Lima.

Señala también, que si bien a tenor de lo contemplado en el asiento C0001 de la Partida Electrónica N° 49064858 del Registro de Predios, el señor Juan Lastra era propietario únicamente de la segunda planta del precitado inmueble, nada obsta para que la compra venta se refiera a acciones y derechos, que en el caso que nos ocupa, se encuentra plenamente identificado como la segunda planta del inmueble. Refiere también, que cualquier interpretación distinta de la contenida en dicho asiento, implica un abuso por parte de los compradores. Finalmente, indica que no participó de la elaboración de la minuta, pues la llevaron firmada a su oficio notarial; asimismo, alega, que pese a no ser posible atender el requerimiento de la quejosa, el cual consiste en bloquear la partida registral, ha cumplido con poner en conocimiento de los registros públicos; así también, de acuerdo otro pedido de la quejosa, ha puesto en conocimiento de los notarios de Lima sobre este hecho.



Resolución del Consejo del Notariado N°

024-2017-JUS/CN

Por Resolución N° 203-206-CNL/TH de fecha 20 de octubre de 2016, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima declaró no ha lugar a la apertura del procedimiento disciplinario, al considerar que de los medios probatorios se advierte que en la minuta inserta en el instrumento público los contratantes sí determinaron el inmueble materia de transferencia, al hacer mención de que ésta es la que corre descrita en la Partida Electrónica N° 49064858, asiendo N° 10 del Tomo 1384, por lo tanto se desprende que no se habría vendido la totalidad del inmueble como manifiesta la denunciante.

Precisa también el aludido tribunal, que no obstante lo señalado, son las partes intervinientes y el letrado que autoriza, los responsables de lo que se ha manifestado y/o pactado en el contenido de la minuta elevada a escritura pública, correspondiendo a las partes lo declarado en la misma y son responsables ante cualquier incumplimiento o falsa declaración brindada, así como por una inadecuada utilización del mismo, debiendo compelerse bajo las normas del Derecho Civil en la vía judicial correspondiente, no existiendo consecuentemente, responsabilidad alguna del notario por las condiciones contractuales ni declaraciones vertidas por las partes en la minuta inserta en la escritura pública materia de análisis.

Con relación al argumento de la quejosa, en el sentido de que el vendedor necesitaba independizar el área y contar con un reglamento interno, el mismo que no existe, el tribunal considera que dicha afirmación no es correcta, toda vez que si bien la parte del inmueble que ha sido vendido no se encontraba independizado también lo es que su transferencia se ha realizado de acuerdo a lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente al momento de los hechos, el mismo que regulaba la inscripción de transferencias de cuotas ideales (derechos y acciones).

No conforme con la decisión del tribunal de honor, la quejosa ha planteado su recurso de apelación conforme al escrito que obra en fojas 53, de fecha 7 de noviembre de 2016, en el cual reitera que el tribunal de honor no ha leído la partida registral del inmueble materia de compraventa, pues en ella "está **INSCRITA una sentencia que declara NULA la compraventa a favor del señor Juan Emedelín Lastra Castillejos. Por lo tanto no podía vender sobre la base de un asiento registral nulo**". Precisa que en la compra venta del año 1982, el señor Lastra había adquirido parte del segundo piso pero en la compraventa que se ha celebrado ante el notario quejado, se vende acciones y derechos sobre todo el inmueble, incluida su propiedad. Finalmente alega, que el notario por más que diga que solo da fe, no puede dar forma auténtica y revestimiento legal a un acto nulo; asimismo, refiere que no es verdad que solo las partes y el letrado que autoriza la minuta son responsables de su

contenido, sino también el notario cuando los escritura, pues, arguye, tiene que leer la partida registral y no basarse en lo que digan las partes.

Del estudio de la Copia Literal Tomos – Predios, Partida N° 49064858, que obra en fojas 19, acompañada al escrito de queja, se aprecia que en el asiento 6 del Tomo 1384, se ha realizado la anotación de la compra venta del bien inmueble efectuada por la quejosa a favor del señor Juan Emedelín Lastra Castillejos. Asimismo, en el asiento 9 de dicho tomo se encuentra la anotación de demanda en el que se ha dejado constancia del proceso de cancelación de asiento de inscripción, la misma que ha sido interpuesta por la señora Olga Consuelo Rázuri Yarlequé contra el señor Juan Emedelín Lastra Castillejos y el procurador general de Ministerio de Justicia. Así también, en el asiento 10 de la misma copia literal se aprecia que se ha consignado lo siguiente *“Consta del título archivado que dieron mérito para extender el asiento seis que antecede que la venta se refiere exclusivamente a la planta alta, con un área de ciento cinco metros treinticinco decímetros cuadrados y no la totalidad del inmueble, queda en este sentido rectificado de conformidad con el artículo ciento setenta y cinco del Reglamento General de Inscripciones (...)”*.

Cabe precisar que en el proceso judicial antes referido se ha expedido la sentencia contenida en la Resolución N° 38, de fecha 6 de mayo de 1994, por el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Lima, en la que se ha señalado que: *“(...) ha quedado evidentemente demostrado que la anotación Registral sobre la compra venta de la totalidad del inmueble, se ha hecho en forma ilegal, porque debería haberse anotado únicamente la segunda planta del bien indicado como propiedad del demandado don Juan Lastra Castillejos, **por lo que la demanda debe ser amparada en el extremo de la nulidad de la anotación Registral del Asiento número seis** del tomo mil trescientos cuarenta y ocho (...)”* (Énfasis agregado nuestro), como consecuencia del precitado análisis, el juzgado declaró fundada la demanda formulada por la ahora quejosa, disponiendo la nulidad del asiento 6.

Como consecuencia de lo descrito en el párrafo anterior, la SUNARP consignó en el Asiento e) de cancelaciones, lo siguiente: *“1.- La inscripción extendida en el asiento N° 6 de fojas 479 del tomo 1384 queda cancelada, por haber sido declarado nulo el asiento mediante Sentencia de fecha 06/05/94, expedido por el Juez del 21° Juzgado Civil de Lima (...)”*.

Es menester precisar que mediante el Asiento 1.C de la Partida N° 49064858, la SUNARP ha realizado la rectificación del asiento 1-e) de la Ficha N° 1183380 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, señalando que la cancelación descrita en el párrafo anterior, debe entenderse extendida en el Rubro c) correspondiente a Títulos de Dominio y no en el Rubro e) de Cancelaciones, en el que



Resolución del Consejo del Notariado N°

024-2017-JUS/CN

erróneamente se extendió; también, es este asiento se ha realizado la transcripción de la parte resolutive de la Resolución de fecha 6 de mayo de 1994, en el sentido siguiente: "(...) **FUNDADA** la demanda en el extremo que se declare la nulidad del Asiento número seis de fojas cuatrocientos setenta y nueve del tomo mil trescientos ochenta y cuatro de los Registros Públicos, **en consecuencia el demandado es propietario únicamente de la segunda planta del inmueble ubicado en el Jirón Miroquezada quinientos veinticinco construido sobre el lote número doce de la manzana F-uno Urbanización Ingeniería del Distrito de San Martín de Porres (...)**". (Énfasis agregado nuestro).

Por tanto, la afirmación realizada por la quejosa, en el sentido de que Juan Emedelín Lastra Castillejos no tenía derecho sobre dicho inmueble y que la sentencia antes citada habría declarado la nulidad de la compraventa efectuada en el año 1982 a favor de este, carece de veracidad, pues como se ha expuesto, la sentencia expedida en el proceso judicial sobre cancelación de asiento de inscripción, solo declaró la nulidad del asiento en el que se inscribió la compraventa antes referida, mas no la compraventa, precisando que la propiedad del señor Juan Emedelín Lastra Castillejos está referida a la segunda planta del inmueble en mención.

Es menester señalar que en la primera cláusula de la escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2012, se ha consignado lo siguiente: «EL "VENDEDOR" **ES PROPIETARIO DE ACCIONES Y DERECHOS DEL INMUEBLE UBICADO CON FRENTE A LA CALLE AURELIO MIROQUEZADA N° 525, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE N° 12 DE LA MANZANA F-1, URBANIZACIÓN INGENIERÍA, DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA CUYA ÁREA SE ENCUENTRA DESCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 49064858, DEL ASIENTO N° 10** DEL TOMO 1384 DE FOJAS 480 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.» (Énfasis agregado nuestro). Cláusula que guarda concordancia con lo establecido en la sentencia citada precedentemente, en la cual se especificó y precisó el derecho de propiedad del ahora vendedor, y no como contrariamente señala la quejosa, por lo que, la escrituración de la minuta de compraventa realizada por el notario quejado no trasgrede norma alguna, pues no solo ha verificado que el señor Juan Emedelín Lastra Castillejos era propietario del bien materia de compraventa, sino que también ha identificado plenamente el mismo, de acuerdo a lo registrado en la SUNARP y ha verificado que la fórmula jurídica para la traslación del bien no colisione con el marco normativo, este último de conformidad con lo previsto con el artículo 923 del Código Civil, el cual prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite, entre otros, disponer del bien en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Cabe resaltar, que el Tribunal Constitucional ha señalado en múltiples sentencias, que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, porque confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer de forma autónoma dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico; y, b) un derecho irrevocable, ya que su extinción o transmisión depende de la voluntad del titular y no de causas extrañas o de terceros, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución. Por ello, refiere el tribunal, el goce y ejercicio de este derecho fundamental solo puede ser restringido cuando: a) exista una ley habilitante; b) sea necesario; c) la medida restrictiva sea proporcional, y d) se adopte con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución.

Estando a lo expuesto en el párrafo precedente, resulta pertinente indicar que cuando se emitió la sentencia contenida en la Resolución N° 38, de fecha 6 de mayo de 1994, expedida por el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Lima, declarando: *i)* la nulidad del asiento 6 del Tomo 1384 de los Registros Públicos; *ii)* precisando el derecho de propiedad de Juan Emedelín Lastra Castillejos, y *iii)* la consecuente inscripción de este derecho en el registro correspondiente, se configuró el derecho de copropiedad entre Juan Emedelín Lastra Castillejos y Olga Consuelo Rázuri Yarlequé respecto del inmueble ubicado en el jirón Aurelio Miroquesada N° 525, Lote 12, Manzana F-1 de la Urbanización Ingeniería del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En tal sentido, para que el señor Juan Emedelín Lastra Castillejos pueda disponer de su derecho de propiedad, ejerciéndolo de acuerdo a los preceptos desarrollados por el Tribunal Constitucional, al no haberse procedido a realizar la independización del inmueble y, por tanto, encontrarse en una única partida registral, corresponde realizar la venta de su cuota, o lo que comúnmente se denomina, venta de acciones y derechos; en tanto, la forma de participación de los copropietarios se establece en cuotas y que en el presente caso esta cuota estaría representada solo por la segunda planta del inmueble antes mencionado, de conformidad con la precitada sentencia.

En ese sentido, para realizar la compraventa de la segunda planta no era indispensable realizar la independización del área materia de la compraventa, ni contar con reglamento interno, como lo ha señalado la quejosa, pues, de conformidad con el artículo 977 del Código Civil, cada copropietario puede disponer de su cuota ideal, que es lo que se ha efectuado a través de la venta de derechos y acciones más aún, si el bien, como se ha mencionado anteriormente, ha sido plenamente identificado, por lo que los argumentos expuestos por la quejosa en el



Resolución del Consejo del Notariado N° 024-2017-JUS/CN

sentido de que al haberse efectuado la venta de derechos y acciones recae sobre la totalidad del bien deben ser desestimados.

Con relación al contenido de la minuta, el artículo 57 del Decreto Legislativo N° 1049, dispone que la declaración de voluntad de los otorgantes están contenidas en la minuta que es autorizada por letrado, y será insertada literalmente en el cuerpo de la escritura pública. Cabe precisar que esta disposición no implica que el notario escriba contratos que vayan en contra del ordenamiento jurídico, pues de conformidad con el literal j) del artículo 16 del decreto legislativo antes mencionado, el notario está obligado a orientar su accionar profesional y personal de acuerdo a los principios de veracidad, honorabilidad, objetividad, imparcialidad, diligencia, respeto a la dignidad de los derechos de las personas, la constitución y las leyes.

En mérito de lo anteriormente señalado, el notario Jaime A. Murguía Cavero ha manifestado en su informe de descargo, que su "(...) labor de fedatario se ha ceñido a la formalización de un acto jurídico, lo que evidentemente implicó determinar que el mismo se ajustó a las normas de nuestro ordenamiento jurídico". (Énfasis agregado nuestro). Argumento que concuerda con el análisis de los documentos que se han aportado al procedimiento, pues de la escrituración no se evidencia que se haya lesionado o infringido normatividad alguna, por lo que lo señalado por la quejosa, en cuanto sugiere que el notario solo escrituró la minuta sin verificar si el mismo era nulo o no, deviene infundado.

Finalmente, con relación al argumento de la quejosa, cuando hace referencia a que los "irregulares compradores (...) han invadido a la fuerza parte de mi propiedad con ayuda de un grupo de personas, modificando y destruido la fachada del inmueble y construido sobre mi propiedad de manera prepotente y sin licencia municipal y también han conseguido su propio medidor de luz (...)", atribuyendo estos hechos a la escritura pública realizada por el notario quejado, son cuestiones que deben ser dilucidadas en otras vías, más aún si se ha determinado que el notario ha actuado dentro de los parámetros normativos, pues, el presente procedimiento solo tiene habilitada la evaluación de la conducta del notario y si esta colisiona con el ordenamiento jurídico, las normas del notariado, así como las normas conexas.

Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 039-2017-JUS/CN de la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 9 de febrero de 2017, adoptado con la intervención de los señores consejeros José David Cunza Delgado, Luis Alberto Germaná Matta, Guillermo Ludwing Federico

Guerra Salas y Freddy Salvador Cruzado Ríos; 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 la señora Olga Consuelo Rázuri Yarlequé el 7 de noviembre de 2016; en consecuencia **CONFIRMAR** la Resolución N° 203-2016-CNL/TH, de fecha 20 de octubre de 2016, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que dispone no ha lugar abrir procedimiento disciplinario al notario Jaime Alejandro Murguía Cavero.

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 del 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

GUERRA SALAS

CRUZADO RÍOS

