



Resolución del Consejo del Notariado N° 040-2017-JUS/CN

Lima, 25 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 62-2016-JUS/CN, con relación al recurso de apelación presentado por el señor Enrique Miguel Gonzales Flores, contra la Resolución N° 173-2016-CNL/TH, de fecha 8 de setiembre de 2016, emitida por el Colegio de Notarios de Lima, que resuelve absolver al notario quejado José Feliciano Almeida Briceño; y,

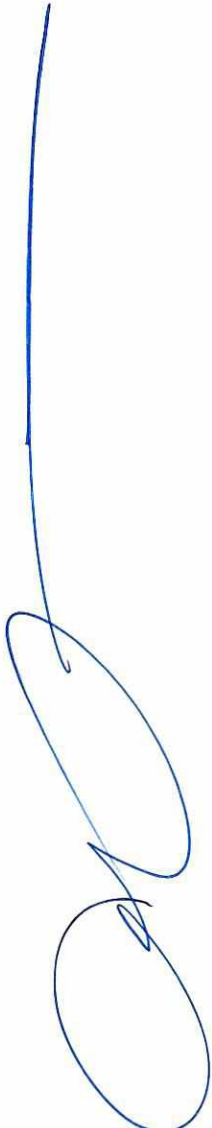
CONSIDERANDO:

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 18 de febrero de 2016, que corre en fojas 1 a 3, el señor Enrique Miguel Gonzales Flores, queja al notario de Lima José Feliciano Almeida Briceño por haber extendido la Escritura Pública N° 846, de fecha 21 de diciembre de 2015, referida a una reversión de propiedad por ejercicio de pacto de retroventa a favor de Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C..

El quejoso señala que el 20 de abril y 2 de julio de 2015, suscribió con la compañía Agroindustrial Fishing S.A.C., un contrato de compraventa con pacto de retroventa y su aclaratoria, respectivamente, los mismos que fueron protocolizados en la notaría Vainstein Blanck, respecto a un inmueble de propiedad de la citada empresa ubicado en el Jr. Don Bosco N° 243-249-255, urbanización Garden City, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima. Según lo estipulado en la cláusula novena de este contrato, la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. (vendedora) podría resolver unilateralmente el contrato suscrito con el señor Enrique Miguel Gonzales Flores (comprador) dentro del plazo de cuatro (4) meses a partir de la extensión de la escritura pública; es decir, que la vendedora se obligaba a devolver la suma de US\$ 105,000.00 (Ciento cinco mil 00/100 Dólares Americanos) al comprador, como plazo máximo hasta el 19 de agosto de 2015 a fin de ejecutar la retroventa.

Sin embargo, el señor Enrique Miguel Gonzales Flores afirma que la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. habría cumplido parcialmente con lo estipulado en la cláusula novena del precitado contrato al comunicarle mediante carta notarial diligenciada el 15 de agosto de 2015 que se



valdrían de la retroventa, pero sin efectuar la devolución de los US\$ 105,000.00 (Ciento cinco mil 00/100 Dólares Americanos), por tanto, considera que la carta notarial con la que fue notificado no es un medio de pago, ni da mérito suficiente para ejercer la resolución unilateral del contrato suscrito entre ambos ni efectuar la reversión. En ese sentido, el quejoso alega que al haberse efectuado el pago fuera del plazo oportuno, esto es, el 17 de setiembre de 2015, el acto unilateral de retroventa ejecutado por la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. no resuelve el contrato, por lo que se opone a la extensión de la Escritura pública de reversión cuya inscripción corre en la Partida N° 07011668 de los Registros Públicos de Lima.

Por Resolución N° 078-2016-CNL/TH de fecha 7 de abril, que corre en fojas 25 a 31, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima resuelve abrir procedimiento administrativo disciplinario en contra del notario quejado a fin de determinar si en el presente caso se ha presentado un supuesto de incumplimiento y/o inobservancia de los incisos a) al f) del artículo 2 del Código de Ética del Notariado Peruano, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-85-JUS y del inciso j) del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1049, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, que pudiese configurar o no la infracción prevista en el inciso b) y/o en el inciso m) del artículo 149-C del Decreto Legislativo acotado.



Mediante escrito de descargos presentado ante el fiscal del Colegio de Notarios de Lima, el 5 de mayo de 2016, que corre en fojas 35 a 58, el notario de Lima José Feliciano Almeida Briceño señala que para extender la escritura la Escritura Pública N° 846, de fecha 21 de diciembre de 2015, solicitó los documentos que consideró pertinentes. Asimismo, adjunta la Resolución N° 270-2016-SUNARP-TR-L, de fecha 5 de febrero de 2016, en la cual el Tribunal Registral señaló que la resolución de la compraventa como consecuencia del ejercicio del pacto de retroventa se había producido en mérito a la carta notarial dirigida al quejoso el 15 de agosto de 2016 y que la escritura pública que contiene la manifestación de voluntad del vendedor podía ser de fecha posterior al asiento de presentación, siempre que se acredite que la manifestación de voluntad de resolver el contrato preexistía al asiento de presentación.

Además, refiere que la Resolución del Tribunal de Honor que da origen al presente procedimiento administrativo carece de los principios de licitud y causalidad, ya que su participación como notario tuvo como único objeto formalizar la decisión del representante de la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. de resolver unilateralmente la venta del inmueble vendido a favor del señor Enrique Miguel Gonzales Flores, a través de una minuta presentada a su despacho y cuyo contenido y veracidad le corresponden al compareciente, mas no al notario, conforme lo señala el inciso a) del artículo 57 del Decreto Legislativo del Notariado. Por tanto, el notario sostiene que ninguna norma del Código Civil ni del Decreto Legislativo N° 1049 establece impedimento para la suscripción de la escritura pública de retroventa.



Resolución del Consejo del Notariado N° 040-2017-JUS/CN

Igualmente, el notario refiere que cumplió con identificar al compareciente, solicitándole su DNI y haciendo uso del sistema de consultas RENIEC y lector biométrico, así como con advertir al interesado sobre los efectos legales del instrumento público y señaló bajo qué modalidad se realizó la comparecencia extendiendo la escritura pública en idioma castellano y con caracteres legibles; no dejó espacios en blanco y utilizó letra en las fechas del referido instrumento público y de la suscripción; y concluyó con la firma del compareciente y además la firma y sello del notario. En ese sentido, alega que no corresponde a la función notarial verificar el cumplimiento de la ejecución del pacto de retroventa, sino formalizar la decisión unilateral de llevarla a cabo; sin embargo, señala que si esta decisión tiene o no efecto para lograr su inscripción, le corresponde en última instancia a los Registros Públicos y al Poder Judicial pronunciarse al respecto.

Por Dictamen Fiscal emitido, el 28 de junio de 2016, que corre en fojas 192 a 200, el fiscal de la orden opina que se declare infundada la queja presentada por el señor Enrique Miguel Gonzales Flores.

Mediante Resolución N° 173-2016-CNL/TH, de fecha 8 de setiembre 2016, que corre en fojas 244 a 261, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima resuelve absolver al notario José Feliciano Almeida Briceño al considerar que, en virtud a la calificación de los documentos presentados, el notario quejado tomó la decisión de ejercer su derecho a continuar con la extensión de la escritura pública solicitada, ya que su participación tuvo como único objeto formalizar la decisión del representante de la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. de resolver unilateralmente la venta del inmueble efectuada a favor del señor Enrique Miguel Gonzales Flores, a través de una minuta presentada a su despacho y cuyo contenido y veracidad le corresponden al compareciente, mas no al notario conforme a lo dispuesto en el inciso a) del artículo 57 del Decreto Legislativo N° 1049.

Asimismo, el Tribunal de Honor manifiesta que en el presente caso el notario no valida el cumplimiento de los requisitos a los que hace alusión la cláusula novena del contrato de compraventa con pacto de retroventa suscrita por ambas partes, y que en virtud a la documentación que le fuera presentada, ejerció el derecho que le confiere el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1049; en tal sentido, como profesional del derecho, ha procedido dentro del marco de las atribuciones que le confiere la ley no correspondiendo al procedimiento administrativo disciplinario cuestionar las decisiones que adopte en el ejercicio autónomo de su profesión, independientemente de las responsabilidades a las que quedan sujetas conforme a lo previsto en los artículos 145 y 146 del citado Decreto Legislativo; *máxime* cuando la regla general es que toda escritura pública obedece a la presentación de una minuta previa, salvo excepciones señaladas en la ley.

Por tanto, el Tribunal de Honor afirma que en atención al principio de rogación el notario procede a la redacción de la escritura

pública si previamente, se lo han solicitado las partes mediante una minuta firmada por los intervinientes y autorizada por abogado; en ese sentido, los acuerdos adoptados por ambos, así como el cumplimiento de las obligaciones pactadas por las partes, no generan responsabilidad sobre el notario, toda vez que la minuta es la manifestación de voluntad de las partes donde la función del notario recae de manera posterior al ingreso de su solicitud de protocolizar el documento mediante instrumento público.

Finalmente, señala que los instrumentos notariales se encuentran investidos de fe pública notarial pudiendo ser desvirtuados mediante declaración judicial firme, conforme lo prevé el artículo 124 del Decreto Legislativo N° 1049, conservando su eficacia en tanto ello no ocurra, por lo que la validez del contrato de compraventa con pacto de retroventa así como su aclaración solo pueden discutirse ante el Órgano Jurisdiccional.

Mediante escrito de apelación presentado el 4 de octubre de 2016, que corre en fojas 265 a 269, el señor Enrique Miguel Gonzales Flores señala que el 15 de agosto de 2015, la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. comunica su deseo de resolver unilateralmente el contrato de compraventa con pacto de retroventa; sin embargo, no mostró ningún medio de pago que hiciera efectiva la devolución de la suma de US\$ 105,000.00 (Ciento cinco mil 00/100 Dólares Americanos), por lo que considera que la carta notarial cursada no es un medio de pago ni da mérito suficiente para ejercer la resolución unilateral para solicitar la reversión de propiedad por pacto de retroventa.

Asimismo, afirma que la citada Compañía no tenía el dinero para devolver la suma entregada, por lo que procedió a cursarle cuatro (4) cartas notariales por distintos oficios notariales con el siguiente tenor: *"Diligentemente, se ha procedido conforme a los términos del contrato de compraventa con pacto de retroventa, según escritura pública de fecha 20 de abril, al no exhibir a la fecha medio de pago alguno por la propiedad ubicada en Jirón Don Bosco n° 243-249-255, Urbanización Garden City, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n° 07011668. Siendo que el contrato de compraventa ha quedado firme y exigible"*.

Igualmente, el quejoso menciona que el cheque fue endosado el 14 de setiembre de 2015, es decir, 26 días después de la fecha de vencimiento (20 de agosto de 2015), lo que significa que la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. no contaba con el dinero para devolver la suma entregada y procedió a emitir un cheque de gerencia a través del Banco Financiero fuera del plazo de los cuatro (4) meses pactados. Además, refiere que la cláusula novena del contrato de compraventa con pacto de retroventa tiene dos prestaciones que deben cumplirse copulativamente: *"El plazo de los 04 meses y la devolución de la suma de US\$ 105,000.00 dólares americanos, del mismo tenor se advierte que la cláusula materia de análisis está estructurada bajo la fórmula de condición resolutive, esto es, que en el*



Resolución del Consejo del Notariado N° 040-2017-JUS/CN

caso de autos, que **el vendedor** Compañía Agroindustrial SAC, tenía hasta el 19 de Agosto para que cumpla estas dos prestaciones”.

Alega, también que el artículo 174 del Código Civil establece que el cumplimiento de la condición es indivisible, aunque consista en una prestación divisible; esto es, que sin importar la cantidad de prestaciones por cumplirse todas ellas tiene que ser cumplidas a la vez, porque todas ellas constituyen la condición. Además, alega que el artículo 178 del Código Civil, señala que cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente; cuando el plazo es resolutorio, los efectos del acto cesan a su vencimiento, es decir, que la Compañía Agroindustrial S.A.C., tenía como fecha límite el plazo de cuatro meses (desde el 20 de abril de 2015 hasta el 19 de agosto de 2015), en donde debía cumplir inequívocamente con la condición constituida por estas dos prestaciones. En ese sentido, y conforme a lo dispuesto en el artículo 1586 del Código Civil, la vendedora tenía el derecho de resolver unilateralmente el contrato de compraventa con pacto de retroventa hasta el plazo pactado a fin de cumplir copulativamente las prestaciones materia de condición resolutoria; por tanto, el notario quejado habría protocolizado un acto nulo, ocasionándole un daño irreparable.

Es objeto de la presente resolución analizar el recurso de apelación presentado por el señor Enrique Miguel Gonzales Flores, a efectos de determinar si el notario quejado ha incurrido en infracción del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado y normas conexas.

El artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049, dispone que el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Asimismo, el numeral 4 del artículo 230 de la Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, prevé que solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Además dispone que a través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.

Igualmente, cabe mencionar que el artículo 1586 del Código Civil dispone que por la retroventa, el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial. En ese sentido, se advierte que el citado Código establece que el pacto de retroventa es válido y regula alguno de sus aspectos, pero no establece en qué forma el vendedor ejercerá el derecho de resolver unilateralmente la compraventa. Además, conforme a lo

establecido en los artículos 1591 e inciso 3 del artículo 2019, el pacto de retroventa es inscribible.

De los actuados, se aprecia que en fojas 74 a 81, corre el Testimonio de la escritura pública de compraventa con pacto de retroventa suscrita entre Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. a favor de Enrique Miguel Gonzales Flores; asimismo, en fojas 82 a 87, corre el Testimonio de la aclaración de la mencionada escritura pública, en la cual se advierte que en la cláusula novena se pacta lo siguiente:

"NOVENO: PACTO DE RETROVENTA"=====

LAS PARTES SE ACOGEN AL ARTÍCULO 1586° DEL CÓDIGO CIVIL

VIGENTE, EN CONSECUENCIA **EL VENDEDOR**, PODRÁ RESOLVER

UNILATERALMENTE EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA,

BAJO LAS SIGUIENTES CONDICIONES=====

1.1 **EL VENDEDOR** PODRÁ RESOLVER DENTRO DEL PLAZO DE 04

MESES A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE

GENERE LA PRESENTE MINUTA. =====

1.2. **EL VENDEDOR** DEVOLVERÁ LA SUMA DE US\$ 105,000.00 (CIENTO

CINCO MIL 00/100 DÓLARES AMERICANOS) A **EL COMPRADOR**."=====

Además, el quejoso adjunta a su denuncia cuatro
(4) cartas notariales dirigidas a la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C., que corren en fojas 5 a 8:

- (I) Carta notarial diligenciada por la notaría Carnero Ávalos el 9 de setiembre de 2015 a la Avenida Orbegozo N° 246, Breña, provincia y departamento de Lima.
- (II) Carta notarial remitida por la notaría Zárate del Pino el 8 de setiembre de 2015 a la Avenida Orbegozo N° 246, Breña, provincia y departamento de Lima.
- (III) Carta notarial enviada por la notaría Dannon Brender el 18 de setiembre de 2015 a la Calle 13 (Fortunato Quezada) Manzana M, Lote 8, Distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.
- (IV) Carta notarial diligenciada por la notaría Flores Alván el 18 de setiembre de 2015 a la Calle 13 (Fortunato Quezada) Manzana M, Lote 8, Distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.
- (V) Carta dirigida al notario Almeida Briceño, recepcionada el 16 de febrero de 2016, expresando la oposición a la extensión del parte notarial de la escritura pública de reversión suscrita con fecha 21 de diciembre de 2015 por la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C., "hasta que se resuelva la contienda judicial, y se dirima la controversia."



Resolución del Consejo del Notariado N° 040-2017-JUS/CN

En las dos primeras refiere que, la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C., al no haber acreditado ningún medio de pago por la propiedad ubicada en el Jirón Don Bosco N° 243-249-255, Urbanización Garden City, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 07011668 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, el contrato de compraventa por escritura pública de fecha 20 de diciembre de 2015 ha quedado firme y exigible. Las dos siguientes están referidas a que el pago de los US\$ 105,000.00 (Ciento cinco mil 00/100 Dólares Americanos) fue efectuado mediante un cheque de gerencia del 14 de setiembre de 2015, es decir, que el cumplimiento de la obligación se habría realizado en forma extemporánea, por tanto, el contrato de compraventa con pacto de retroventa habría quedado firme desde el 20 de agosto de 2015.

De otro lado, el notario quejado señala que para la extensión de la escritura pública N° 846 (Kardex 7882) denominada "Reversión de propiedad por ejercicio de pacto de retroventa", extendida el 21 de diciembre de 2015, que corre en fojas 66 a 69, suscrita por el señor Martín Rubén Alejos Lantarón, en representación de la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C., solicitó los siguientes documentos:

- (i) Los testimonios de escritura pública de venta suscrita por la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. y Enrique Miguel Gonzales Flores, así como su modificatoria, que corren en fojas 74 a 87.
- (ii) Certificación del notario de Lima Sigifredo Osambela Lynch, en el cual señala que diligenció la carta notarial ingresada el 14 de agosto de 2015 y que la entrega de la misma se realizó el 15 de agosto de 2015, con indicaciones y circunstancias en las que se produjo dicha diligencia, que corre en fojas 88.
- (iii) Copia certificada de la Carta Notarial del 25 de agosto de 2015, dirigida por el gerente de la compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. al señor Enrique Miguel Gonzales Flores, por el que informa que al haberse resuelto el contrato de compraventa, le invoca al señor un número de cuenta para realizar el abono respectivo.
- (iv) Copia legalizada del certificado de depósito judicial por US\$ 105,000 a nombre de demandante: Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. y demandado: Gonzales Flores, Enrique Miguel.
- (v) Anotación de tacha (número de título 2015-00898432) que el solicitante recurrió ante el Tribunal Registral, en razón que la documentación no da mérito a la inscripción registral, requiriéndose para tal efecto instrumento público, que corre en fojas 66 a 69.
- (vi) Declaración Jurada del señor Martín Rubén Alejos Lantarón, en representación de Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. en la cual señala que hizo uso de la facultad de resolución unilateral que le permitía la cláusula novena del contrato de compraventa.



Asimismo, es menester señalar que de la precitada escritura pública se aprecia que el señor Martín Rubén Alejos Lantarón, quien procedió en representación de la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C., señaló lo siguiente: "1.2. DE LA CLAUSULA TERCERA DE ESTA MINUTA, AL PARTE NOTARIAL QUE GENERE LA ESCRITURA PÚBLICA RESPECTIVA Y A FIN DE PROCEDER CON LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE ACTO JURÍDICO. SIN PERJUICIO DE ELLO, COMPAÑÍA AGROINDUSTRIAL FISHING S.A.C. DECLARA BAJO JURAMENTO ANTE USTED, SEÑOR NOTARIO, LO SIGUIENTE: ===== A. QUE, LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA QUE SE PROPORCIONA PARA EFECTOS DE LA FORMALIZACIÓN DE ESTE ACTO JURÍDICO RESPONDE A HECHOS VERDADEROS. ===== B. QUE, COMPAÑÍA AGROINDUSTRIAL FISHING S.A.C. HA CUMPLIDO CON EJECUTAR LA TOTALIDAD DE CONDICIONES PREVISTAS EN LA CLAUSULA NOVENA DEL CONTRATO DE COMPARVENTA REFERIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA; RAZÓN POR LA QUE FORMALIZA SU DECISIÓN DE RESOLVER UNILATERALMENTE, Y VÍA PACTO DE RETROVENTA, LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE INSCRITO EN LA PARTIDA NO. 07011668 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA; COMO CONSECUENCIA DE LO CUAL, MANIFESTAMOS, SE REVIERTE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE AQUÍ REFERIDO A FAVOR DE COMPAÑÍA AGROINDUSTRIAL FISHING S.A.C., SIN NECESIDAD DE DISCUSIÓN JUDICIAL ALGUNA. ===== C.- QUE, EL ACTO POR LA PRESENTE SE FORMALIZA, ASÍ COMO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES MATERIA DEL MISMO, NO SE ENCUENTRAN INMERSOS EN PROCESO JUDICIAL ALGUNO. ===== D.- QUE, EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUYE FIEL EXPRESIÓN DE LA REALIDAD, ASUMIENDO LA RESPONSABILIDAD PLENA Y EXCLUSIVA POR LOS EFECTOS Y CONSECUENCIAS LEGALES Y CONVENCIONALES DERIVADAS DE SU SUSCRIPCIÓN, TRÁMITE, FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN". =====

Respecto a lo descrito, cabe señalar que conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049, el notario es el profesional del derecho, autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran; para ello formaliza la voluntad de las partes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes; asimismo, el artículo 57 del citado dispositivo legal señala que en el cuerpo de la escritura pública el notario insertará la declaración de voluntad de los otorgantes contenida en minuta; y expresará en la conclusión la fe de haberse leído el instrumento, conforme al artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1049, en concordancia con su artículo 27.

Es por ello, que la regla general es que toda escritura pública obedece a la presentación de una minuta previa, en atención al principio de rogación, por lo que el notario no procede a la redacción de una escritura



Resolución del Consejo del Notariado N° 040-2017-JUS/CN

pública si previamente, no se lo han solicitado mediante una minuta firmada por los intervinientes y autorizada por abogado; por tanto, los hechos ocurridos antes de la rogatoria de los intervinientes al notario no generan responsabilidad sobre este último, toda vez que, tal como se ha señalado, la minuta es la manifestación de voluntad de las partes donde la función del notario recae de manera posterior al ingreso de su solicitud de protocolizar el documento mediante instrumento público.

En ese sentido, se advierte que el notario quejado, en virtud a lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1049, consideró suficiente la declaración presentada por el señor Martín Rubén Alejos Lantarón en la minuta de fecha 18 de diciembre de 2015, que corre en fojas 59 a 65, así como los documentos presentados por la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. para la emisión de la Escritura Pública denominada "Reversión de propiedad por ejercicio de pacto de retroventa", de fecha 21 de diciembre de 2015; en consecuencia, se aprecia que el notario actuó conforme a ley, puesto que este no se encuentra obligado a verificar el cumplimiento del pago, sino más bien, a dar fe de la voluntad de los otorgantes, teniendo en consideración que la facultad para ejercer el pacto de retroventa es de competencia exclusiva de las partes.

No obstante lo señalado, es importante acotar que, en fojas 183 a 191, se encuentra la Resolución N° 270-2016-SUNARP-TR-L, de fecha 5 de febrero de 2016, en la cual el Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos indica en el punto 6 del rubro "ANÁLISIS" lo siguiente:

"6.- En el presente caso, para inscribir la transferencia del inmueble por reversión a favor del vendedor, el usuario acompañó, entre otros documentos, la carta notarial del 13/8/2015 dirigida al comprador Enrique Miguel Gonzales Flores, entregada según constancia notarial el 15/8/2015, a través de la cual la vendedora comunica que ejerce su derecho de resolver unilateralmente el contrato de compraventa.

Siendo que según cláusula novena del contrato de compraventa, que obra en el título archivado N° 542978 del 9/6/2015, las partes establecieron un plazo de cuatro meses a partir de la fecha de la firma de la escritura de compraventa (21/4/2015) tenemos que la carta notarial fue cursada al domicilio de la contraparte dentro del plazo pactado para resolver el contrato.

Por otra parte, entre los documentos acreditados a este colegiado, también obra una certificación de reproducción (copia legalizada) del certificado de depósito judicial por US\$ 105,000.00 con la que se acredita la restitución del precio pagado por el comprador conforme a lo establecido en la cláusula novena del contrato de compraventa. En ese sentido, se ha acreditado de manera fehaciente el cumplimiento de las condiciones establecidas por las partes para el ejercicio del derecho de resolución unilateral del contrato por parte del vendedor."

En ese sentido, se advierte además, que el vendedor, Compañía Agroindustrial S.A.C., actuó diligentemente para realizar la devolución del dinero materia de compraventa.

Asimismo, en fojas 223 a 230, corre el documento denominado "REPORTE DE EXPEDIENTE", en el cual se aprecia que la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. inició un proceso judicial no contencioso de ofrecimiento de pago y consignación ante el 25° Juzgado Civil de Lima, recaído en el Expediente N° 19587-2015-0-1801-JR-CI-25. De la revisión del estado actual del citado proceso, se advierte que por Resolución N° 6, de fecha 14 de setiembre de 2016, la Resolución N° 2 expedida dentro de la audiencia de actuación y declaración judicial del 5 de abril de 2016, que resuelve validar y autorizar la devolución pecuniaria ascendiente a la suma de US\$ 105,000.00 dólares americanos, efectuado a través del Certificado de Consignación Judicial N° 2015001201067 a favor de Enrique Miguel Gonzales Flores, ordenándose su endose y entrega ha quedado CONSENTIDA.

Por otro lado, y a pesar de no haber sido materia de queja, cabe resaltar que el Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en la Resolución N° 270-2016-SUNARP-TR-L, de fecha 5 de febrero de 2016, señala en el punto 9 del rubro "ANÁLISIS" que al momento de extender la escritura pública el representante de la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C., señor Martín Rubén Alejos Lantarón, no tenía facultades suficientes para otorgar la escritura pública de resolución de la compraventa del predio a nombre de la citada sociedad, ya que del Asiento C0002, aparece que dicho funcionario puede celebrar contratos y compromisos de toda naturaleza y tratar toda clase de negocios relacionados con el objeto social previa autorización de la Junta General de accionistas. Asimismo, esta resolución señala que en el asiento C0004 se le otorgan facultades al representante para que, una vez revertida a favor de la mencionada Compañía, pueda celebrar actos de disposición sobre la misma.

En ese sentido, se aprecia que si bien el notario quejado consideró suficiente el poder otorgado al representante de la Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C. para suscribir la escritura Pública denominada "Reversión de Propiedad por Ejercicio de Pacto de Retroventa"; también lo es que esta observación formulada por el Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al momento de inscribir la retroventa fue subsanada por la citada Compañía, ya que la retroventa fue debidamente inscrita.

En consecuencia, se tiene que la facultad para ejercer el pacto de retroventa compete exclusivamente a las partes, puesto que el notario no se encuentra obligado a verificar el cumplimiento del pago, sino más bien, a dar fe de la voluntad de los otorgantes. Además, se advierte que el vendedor, Compañía Agroindustrial S.A.C., actuó diligentemente para realizar la devolución del



Resolución del Consejo del Notariado N° 040-2017-JUS/CN

dinero materia de compraventa; siendo ello así, se advierte que el notario quejado no tiene responsabilidad de los hechos expuestos en la queja que dieron lugar al presente procedimiento administrativo disciplinario.

Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 60-2017-JUS/CN de la Sexta Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 29 de marzo de 2017, adoptado con la intervención de los señores consejeros José David Cunza Delgado, Luis Alberto Germaná Matta y Pedro Miguel Angulo Arana; y de conformidad con lo previsto en el inciso h) del artículo 142 del Decreto Legislativo N° 1049; **por unanimidad:**

SE RESUELVE:

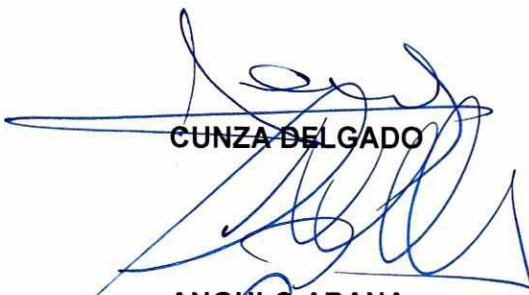
Artículo 1°: Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el señor Enrique Miguel Gonzales Flores; en consecuencia, **SE CONFIRME** la Resolución N° 173-2016-CNL/TH del 8 de setiembre de 2016, emitida por Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que resuelve **absolver** al notario José Feliciano Almeida Briceño de los cargos imputados.

Artículo 2°: **DISPONER** la notificación a los interesados con el texto de la presente Resolución.

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


ANGULO ARANA


GERMANÁ MATTÁ

Dimd

