



*Resolución del Consejo del Notariado N°* 041-2017-JUS/CN

Lima, 25 de abril de 2017

**VISTOS:**

El Expediente N° 067-2016-JUS/CN, respecto al recurso de apelación interpuesto por Lucía Estela Montalvo Goñi, contra la Resolución N° 182-2016-CNL/TH, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, en el procedimiento disciplinario seguido contra el notario Alfredo Zambrano Rodríguez.

**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 6 de septiembre de 2012, la señora Lucía Estela Montalvo Goñi interpone queja contra el notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez, de la cual se aprecia que ésta informa al Colegio de Notarios de Lima, sobre *«situaciones incorrectas que terceras personas vienen practicando, sobre (02) inmuebles de mi propiedad, que tiene como fines el encadenamiento sucesivo de titulares registrales, “transferencias” que vienen realizando estos terceros, ante diversos Notarios de la Capital y ahora último del Notario Público Dr. Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez»*.

Refiere que el notario ha solicitado el bloqueo registral en el título 63304, *«en estado de calificación con los partes notariales remitidos por el notario Dr. Alfredo Zambrano Rodríguez, para la pretendida inscripción de dominio de la Escritura Pública de Compra Venta de fecha 12.07.2012 por la cual el Sr. José Cóndor Barzola vende al Sr. Carlos Alfredo Mariátegui Lavarello y esposa Carla Patricia Fernández Stoll Mahnk. Señala también que «Es de saberse, que al haberse simulado numerosos “BLOQUEOS” en dichas Partidas Registrales y los desistimientos efectuados por los notarios, “en donde están los pagos de la Alcabala” por cada uno de los contratos y que es fraudulento levantar un BLOQUEO, e inmediatamente ingresar otros Títulos, Contratos de Venta en otras notarías, sobre ventas del inmueble y con el desistimiento queda “todo oculto” VICIO OCULTO, y en todos lo contratos, figura JOSÉ CÓNDR BARZOLA y el apoderado JAIME GERARDO MORIN RODRÍGUEZ todo ello constituye un fraude, delitos continuados»*.

Asimismo, refiere que mediante carta de fecha 14 de agosto de 2012, puso en conocimiento del notario quejado que los inmuebles antes mencionados se encuentran en proceso judicial y que se encontraba observado por el registrador público en el que se indicó que el notario era la persona que tenía que absolver sobre situaciones fraudulentas; sin embargo, alega, dicha absolución fue efectuada por los compradores del predio conjuntamente con el vendedor, supliendo al notario, acto que sería irregular. También refiere la quejosa que adjuntó a dicha carta copia fotostática de la pericia de grafotécnica que se practicó a la minuta del 2 de agosto de 1984, a través del cual el señor José Cóndor Barzola habría adquirido las propiedades en cuestión, a fin de determinar sobre su autenticidad o falsedad. Añade que esta minuta no cuenta con autorización de letrado lo cual probaría la situación fraudulenta por falsificación de documentos.

A través del escrito de fecha 3 de octubre de 2012, el notario presenta su informe de descargos, en el cual refiere que la quejosa no ha cumplido con demostrarle ser la propietaria de los bienes o de ser posesionaria de los mismos; precisa también el notario, que dichos bienes están inscritos a nombre de tercera persona y que tampoco ha acreditado haber pagado los impuestos municipales como afirma, lo cual serían solo manifiestos sin sustento. Con relación al supuesto bloqueo registral, el notario afirma que en su oficio notarial no se ha tramitado ningún bloqueo registral, por tanto, lo manifestado por la quejosa es falso.

Refiere también el notario que recibió el Oficio N° 179-2012-SUNARP-ZR N° IX/GPI-IR13, el mismo que respondió manifestando que en su oficio notarial existe el Kardex 28811, que corresponde a la compra venta de bien inmueble, celebrada por José Cóndor Barzola y Carlos Alfredo Mariátegui Lavarello y Carla Patricia Fernández Stoll Mahnke, escriturado el 12 de julio de 2012.

También refiere el notario que los documentos que le fueron presentados por la quejosa fueron solo copias simples las mismas que no le brindaron seguridad jurídica; precisa que estos documentos fueron recibidos con posterioridad a la emisión y presentación de los partes notariales ante la SUNARP.

Finalmente refiere que nunca se ha tramitado en su oficio notarial ningún bloqueo registral sobre compra venta de los inmuebles referidos, en consecuencia, no puede desistirse de procedimientos inexistentes; y con relación a la anotación de demanda presentada ante la SUNARP, precisa que ha sido posteriormente a la presentación del parte notarial de compra venta.



## *Resolución del Consejo del Notariado N° 041-2017-JUS/CN*

Por Resolución N° 182-2016-CNL/TH, de fecha 22 de septiembre de 2016, se declaró no ha lugar la apertura del procedimiento disciplinario, al considerar que de la verificación de los documentos presentados por la recurrente se determina que el título 633004 no estaba referido a la solicitud de inscripción de bloqueo registral, sino a la inscripción de escritura pública que formalizó la escritura de compraventa, por lo cual no existía motivo alguno para que el notario se desistiera de un bloqueo que no solicitó inscribir, careciendo de sustento lo alegado por la denunciante. Con relación a la segunda imputación, referida a que terceras personas habrían sido las que han subsanado las observaciones realizadas por la SUNARP, señala que el procedimiento disciplinario está orientado a determinar únicamente la conducta del notario, prescindiendo emitir pronunciamiento alguno respecto a las eventuales irregularidades que pudiesen haber cometido las personas intervinientes en la escritura pública, desestimando este extremo de la denuncia.

No conforme con la decisión adoptada por el tribunal de honor, la quejosa ha interpuesto recurso de apelación contra la Resolución N° 182-2016-CNL/TH, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2016, en la que argumenta que el notario falta a su deberes éticos y funcionales por cuanto no es verdad que la denunciante no ostente la posesión de los inmuebles como ha referido el notario; precisa que a la fecha, octubre de 2016, solo se le ha despojado documentaria y registralmente de manera fraudulenta a través de documentos falsificados.

Como se aprecia de la queja, la señora Lucía Estela Montalvo Goñi imputa al notario no desistirse del bloqueo que presentó mediante título N° 633004, en virtud de los partes notariales para la pretendida inscripción de dominio de la escritura pública de compraventa de fecha 12 de julio de 2012, otorgada por el señor José Cóndor Barzola a favor de Carlos Alfredo Mariátegui Lavarello y Carla Patricia Fernández Stoll Mahkne, a través del cual se transferían dos inmuebles inscritos en las Partidas Electrónicas 42274615 y 42215007 (los cuales, según afirma la denunciante, los adquirió del señor Diego Lavalle Sánchez mediante contrato privado de fecha 26 de junio de 1990 y sobre los cuales alega ejercer la posesión, al tener instalada su fábrica de muebles, y cumplir con el pago de los impuestos municipales), pese a que le habría comunicado al notario quejado, a través de la carta de fecha 14 de agosto de 2012, que el supuesto título del señor José Cóndor Barzola, consistente en la escritura pública de compraventa del 26 de agosto de 1984 contendría irregularidades, tales como: falsificación de firmas, la minuta del año 1984 no habría sido autorizada por letrado, entre otros; además de existir tres (3) bloqueos registrales anteriores al solicitado por el notario quejado, en todos los cuales los notarios que lo solicitaron terminaron por desistirse al advertir las irregularidades antes mencionadas;

Asimismo, imputa al notario el hecho de que el título 633004, observado por el registrador público, habría sido subsanado por los compradores del predio y el vendedor, supliendo al notario, lo que sería un acto irregular, además que el notario habría reingresado el precitado título con un nuevo parte notarial expedido con fecha 23 de agosto de 2012 que debería ser presentado con certificación notarial como lo dispone la Sétima Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1049.

Cabe precisar también, que en el recurso de apelación la quejosa ha manifestado que los documentos que acompañó a su queja constituyen prueba irrefutable de la responsabilidad funcional incurrida por el notario quejado; también refiere que lo señalado en el considerando trece (13) de la resolución apelada constituye un despropósito al referirse que la quejosa no acreditó con documentación pertinente, ante el notario quejado, la posesión ni la propiedad de los inmuebles, cuando en realidad, según la quejosa, hasta la fecha de presentación de su recurso impugnatorio se encontraba en posesión de ambos inmuebles y que solo habría sido despojada de sus inmuebles de forma documentaria y registral por actos fraudulentos, pues existiría documentación falsificada. Lo anteriormente señalado, indica la quejosa, quedaría acreditado con la escritura pública de fecha 17 de enero de 2013 extendida por el notario Laos de Lama, en la que se le consideraría a la quejosa como ocupante precaria de los inmuebles materia de controversia, admitiendo con ello su estatus jurídico posesorio; sin embargo, agrega, para el notario quejado no se habría acreditado la posesión. Añade también, que resulta falsa la afirmación del notario respecto a no haber acreditado el pago de impuestos municipales, cuando en realidad al año 2012 el autoavalúo se encontraba a nombre de la quejosa.

También refiere la quejosa que si bien es verdad que las partidas registrales 42274615 y 421500 del registro de propiedad a la fecha de presentación del título se encontraba sin ninguna carga ni gravamen, como se señaló en el décimo quinto considerando de la resolución impugnada, también lo es que con la documentación presentada al notario y la comunicación oportuna que se le efectuó sobre las irregularidades que precedían a su actuación notarial antes de que su rogatoria causa estado, el notario "(...) *asumía conocimiento previo y oportuno con el que podía evitar la consolidación del despojo, pudiendo haberse inhibido o haber solicitado la suspensión temporal de la solicitud de inscripción, tal como lo hicieron los notarios que inicialmente asumieron el mismo conocimiento de los hechos para el caso de los bloqueos*".

Precisa además la quejosa, entre otras cosas, que el notario ha debido de aproximarse a lo dispuesto en la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, toda vez que tomó conocimiento de los hechos ilícitos comunicados, encontrándose bajo su



*Resolución del Consejo del Notariado N° 041-2017-JUS/CN*

atribución, comunicar de este hecho al registro de propiedad; sin embargo, arguye, el notario no habría hecho nada para evitar el tráfico ilícito de sus inmuebles.

Es pertinente precisar que de acuerdo al numeral 162.2 del artículo 162 de la Ley N° 27444, en los procedimientos que no se inician de oficio la carga de la prueba del acto alegado recae en el pretensor, que es quien tiene el deber de aportar pruebas presentando documentos, informes, pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas. De otro lado, cabe destacar que ante la ausencia de medios probatorios suficientes opera el principio de presunción de licitud; sin embargo, como señala el jurista Juan Carlos Morón Urbina, "(...) este principio conlleva a que en el procedimiento sancionador se actúen cuando menos una mínima actividad probatoria sobre los hechos a analizar, **no bastando las declaraciones o afirmaciones de los denunciantes o terceros** -aún bajo presunción de veracidad- para desvirtuar la presunción de corrección, ni los descargos del imputado."<sup>1</sup> (La negrita es nuestra).

En ese sentido, de los documentos presentados por la quejosa en el decurso del presente procedimiento, de manera puntual, las cartas que dirigió al oficio notarial del quejado los días 20 de julio de 2012 y 14 de agosto de 2012, que corren en fojas 258 y 267, respectivamente, se verifica, que la señora Lucía Estela Montalvo Goñi no acreditó ante el notario quejado de manera idónea, ser la propietaria o posesionaria de los bienes inscritos en las partidas registrales 42274615 y 42215007. Así también, debe precisarse que si bien la escritura pública expedida por el notario Laos de Lama, acreditaría que la quejosa sería la posesionaria de los bienes antes mencionados, al considerarla en ellas como ocupante precaria de dichos bienes; dicha escritura pública ha sido expedida el 17 de enero de 2013, esto es, seis (6) meses después de la expedición de la escritura pública de compraventa elaborada en la notaría del notario quejado, por lo que este extremo de la apelación deviene en infundado. Asimismo, con relación al pago de impuestos, estos tampoco han sido acreditados, pues no se desprende del expediente ni de las cartas antes mencionadas que se hayan ofrecido al notario para que le genere convicción sobre las afirmaciones contenidas en las mismas, por lo que este extremo debe ser desestimado.

En tal sentido, las afirmaciones realizadas por el notario quejado en su escrito de descargos, corresponden a la verdad de los hechos y no como sostiene la quejosa; asimismo, se verifica que el tribunal de honor ha desarrollado los argumentos acordes a la evaluación de los medios probatorios ofrecidos por la quejosa, por lo que este extremo apelado debe desestimarse.

<sup>1</sup> Morón Urbina, Juan Carlos, "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General", Editorial Gaceta Jurídica, Undécima Edición, Lima – Agosto, 2015, Página 787.



Con relación al alegado conocimiento oportuno del notario sobre las aparentes irregularidades en el modo de adquisición de los bienes por el vendedor, así como de la supuesta omisión del notario de comunicar al registro de propiedad sobre estas irregularidades, debe precisarse que a fojas 271 del expediente, obra la carta notarial dirigida por el notario quejado a la señora Lucía Estela Motalvo Goñi, el 27 de julio de 2012, en respuesta a la carta dirigida por la quejosa el día 20 de julio de 2012; en ella se precisa, que la escritura pública de compraventa de bien inmueble otorgada por José Cóndor Barzola (vendedor) a favor de los señores Carlos Alfredo Mariátegui Lavarello y Carla Patricia Fernández Stoll Mahnke (compradores), fue remitida el 13 de julio de 2012 a los registros públicos para su correspondiente calificación y trámite regular; también se aprecia que el notario comunicó a la quejosa que el día 25 de julio de 2012 remitió su escrito del 20 de julio del mismo año al registrador que estuvo a cargo de la calificación de la escritura antes mencionada para su conocimiento, antes de su inscripción.

Lo descrito en el párrafo precedente, demuestra que el notario actuó conforme a sus facultades, pues fue diligente al remitir al calificador de los registros públicos la carta de la quejosa de fecha 20 de julio de 2012, a través de la cual se hacía de conocimiento de las supuestas irregularidades para la obtención del título registral por el vendedor, saliendo de la esfera de responsabilidad del notario; en ese sentido, este extremo de la apelación debe ser desestimado.

Respecto a la posibilidad del notario de haberse inhibido o haber solicitado la suspensión temporal de la solicitud de inscripción, y actuar conforme lo dispuesto en la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, al haber tomado conocimiento de supuestos hechos ilícitos. Debe precisarse lo siguiente: *i)* el día 12 de julio de 2012, fue escriturada la minuta de compraventa otorgada por los José Cóndor Barzola a favor de los señores Carlos Alfredo Mariátegui Lavarello y Carla Patricia Fernández Stoll Mahnke; *ii)* el 13 de julio de 2012, la escritura pública fue presentada a los registros públicos para su calificación correspondiente, lo cual se corrobora con el título 633004; *iii)* el 20 de julio de 2012, la quejosa presentó su carta al notario haciendo de conocimiento sobre supuestas irregularidades para la obtención del título registral por el vendedor José Cóndor Barzola; sin embargo, las afirmaciones en ella contenidas no fueron acreditadas con documentos fehacientes, como se ha señalado precedentemente. En ese sentido, el notario no se encontraba en la obligación de inhibirse o solicitar la suspensión de la solicitud de inscripción, más aún si la carta de la quejosa fue remitida al registrador público.



*Resolución del Consejo del Notariado N° 041-2017-JUS/CN*

Asimismo, con relación a la actuación del notario conforme a la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, precisamos lo siguiente: dicho dispositivo legal en su texto original prescribía que *"En el caso de inscripciones sustentadas en partes o escrituras públicas presumiblemente falsificadas, **el notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento**, en un plazo no mayor de tres días hábiles de conocer este hecho, **deberá comunicar esta circunstancia al registro público**, bajo su responsabilidad, y solicitar una anotación preventiva, que tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. (...)"*. (Énfasis agregado nuestro).

Como se aprecia del texto normativo precedentemente transcrito, la obligación de comunicar al registro público sobre presuntas escrituras públicas falsificadas, corresponde al notario que se ve afectado con el uso de sus datos. En otras palabras, dicha norma se ha previsto para aquellos actos en los que el notario que resulte afectado por la falsificación de partes o escrituras públicas en los que se haya utilizado su nombre, firma, sello, membrete y otros similares, sea quien solicite la anotación preventiva; supuesto de hecho que en el presente caso no se configura, pues para la escrituración de la minuta de compraventa de inmueble antes referida, el notario contó con las partidas Nros 42274615 y 42215007, que acreditaban la titularidad registral del vendedor, así como los recibos de pago por impuestos municipales, que se encontraban a nombre del vendedor. En ese sentido, este extremo de la apelación debe ser desestimada.

Finalmente, cabe precisar que del texto de la queja se desprende que la imputación que se realiza contra el notario, estaría referida a la supuesta omisión de desistirse de un procedimiento de bloqueo registral, el cual no ha sido acreditado al ser dicho bloqueo, inexistente, en consecuencia, no se configura obligación alguna por el notario para que se desista de un bloqueo inexistente.

Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 061-2017-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 Germana Matta y Pedro Miguel Angulo Arana; 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 Lucía Estela Montalvo Goñi el 17 de octubre de 2016, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución N° 182-2016-CNL/TH, de fecha 22 de septiembre de 2016, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que dispone **no ha lugar** abrir procedimiento disciplinario contra el notario Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez.

**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

edsa