



Resolución del Consejo del Notariado N° 125-2017-JUS/CN

Lima, 5 de diciembre de 2017

VISTOS:

El Expediente N° 24-2017-JUS/CN, respecto al recurso de apelación presentado el 10 de enero de 2017, por Rubén Vega Lazón, contra la Resolución Número Tres, de fecha 19 de diciembre de 2016, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Ayacucho, que resuelve archivar definitivamente la denuncia formulada contra los notarios denunciados Ladislao Amao Rodas, y Dalmacio Darío Mendoza Azparrent; 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.

Según denuncia presentada el 4 de mayo de 2016, que corre en fojas 10 a 20, reformulada el 16 de junio de 2016, que obra en fojas 24 a 28, Rubén Vega Lazón imputa a los notarios Ladislao Amao Rodas y Dalmacio Darío Mendoza Azparrent graves irregularidades en el ejercicio de sus funciones notariales.

Respecto al notario Ladislao Amao Rodas, le acusa irregularidades en la tramitación de la Escritura Pública de Promesa de Compraventa con Arras Penales N° 516 de fecha 19 de julio de 2011, que corre en fojas 5 a 6, otorgada por la Eva Luz Vega Tarrillo, representada por Rubén Vega Lazón, en calidad de vendedora a favor de la promitente compradora Haideé Marta Valdez Rondinel; y de la Escritura de Compra y Venta N° 869, de fecha 12 de octubre de 2011, por el señor, Rubén Vega Lazón, en representación de Eva Luz Vega Tarrillo otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora Haideé Marta Valdez Rondinel, la totalidad del predio urbano constituido por el Lote 10 de la Manzana U, del Centro Poblado Barrio de Cinco Esquinas, Distrito y Provincia de Huanta, Departamento de Ayacucho con un área total de 1,114.00 m², fijado en la escritura pública de promesa de compra y venta, cuyo dominio corre inscrito bajo el Código de Predio N° P11025768 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

Sostiene además el quejoso que el notario cuestionado, "(...) para un acto de enajenación, en illicitud, da fe de capacidad, sin certificado de salud mental del "vendedor" de 81 años de senilidad, visiblemente discapacitado visual... física y mentalmente impedido de leer y de comprender sus actos

y sus efectos así el notario le hubiere leído.(...)”. Señala también, que a sabiendas en connivencia fraudulenta con la promitente compradora Haideé Marta Valdez Rondinel “(...) le impone arras penales a un anciano en estado de necesidad e insolvencia (...)”. Asimismo señala que se redactó una cláusula adicional, por el cual la compradora se compromete en transferir 100m2 al señor Vega Lazón al momento de su inscripción registral, sin especificar, ni determinar nada de nada; que el notario dio fe respecto al precio del inmueble justificando como justo el precio de S/.100,000.00 cuando es un precio vil; que “da fe que la compradora está recibiendo el bien desocupado..., pero Vega Lazón nunca desocupó, ni entregó nada y sigue en posesión y propiedad. Máxime la ruindad, perversidad, crueldad de sus estafadores (...)”. Concluye señalando que es gravísima la falta, que en ambas escrituras públicas (promesa de compra y venta, y compra y venta) las realice el notario denunciado “(...) sin un poder especial de su víctima para la venta de un inmueble de valores millonarios, sino solo de un poder general, a secas...e insuficiente para su enajenación (...)”.

Respecto al notario Daimacio Mendoza Azparrent, le acusa irregularidades en la tramitación de la Escritura Pública de Compraventa N° 0772 de fecha 18 de setiembre de 2012, de fojas 7 a 9, refiriendo que mediante este acto jurídico Haideé Marta Valdez Rondinel vende la misma propiedad a Gladys Guillén Quispe en U\$ 45,000.00 (Cuarenta y cinco mil con 00/100 dólares americanos), violando una vez más el compromiso asumido ante el notario Amao Rodas, de trasferir al Señor Vega Lanzon 100 m², vendiendo el 100% del bien, que ya era doblemente litigioso por existir dos pleitos entre Vega Lazón y sus estafadoras por ante el Juzgado Mixto de Huanta. Concluye señalando, que el notario denunciado “(...) a sabiendas, escritura un bien de su ajena jurisdicción, Huanta (...)” y que “Ya existiendo 2 juicios entre las partes, por el mismo inmueble y pese a la demanda judicial de Vega Lazón de anulación de su inscripción, sin observaciones de la Sunarp, y a todo cuanto se accede hasta por internet (...) escritura el denunciado sobre el mismo inmueble litigioso”. Agrega, que las estafadoras tienen graves antecedentes en tráfico de drogas y lavado de activos; que la propiedad sigue en poder de la víctima máxime la apropiación ilícita y perversidad de sus estafadoras; que habiendo mediado tres operaciones inmobiliarias en solo un año respecto de un único bien patrimonio familiar de la víctima, por los antecedentes de las otorgantes, se presume grave lavado de activos.

Por escrito presentado el 3 de agosto de 2016, que corre en fojas 48 a 49, el notario Dalmacio Dario Mendoza Azparrent efectúa sus descargos a la denuncia imputada manifestando que con fecha 18 de setiembre de 2012, elevó a escritura pública la minuta N° 620 sobre compra y venta de bien inmueble otorgado por Haideé Marta Valdez Rondinel a favor de Gladys Guillén Quispe, respecto del predio ubicado en el Lote 10 de la Manzana U, del Centro Poblado Barrio de Cinco Esquinas, Distrito y Provincia de Huanta, Departamento de Ayacucho. Agrega que dio cumplimiento a lo previsto en los incisos c) y d) del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1049, y que la escritura se formalizó en mérito a la copia literal de fecha 17 de



Resolución del Consejo del Notariado N° 125-2017-JUS/CN

setiembre de 2012 que acreditaba la titularidad sobre el bien materia de venta. Siendo así, habiendo corroborado los documentos presentados por los contratantes y verificado su autenticidad, formalizó la manifestación de voluntad de las partes según el artículo 140 del Código Civil, no existiendo norma legal que exija la verificación de procesos judiciales o si el predio esta en litigio, y que en todo caso el quejoso debió inscribir una medida cautelar en la partida registral correspondiente para dar mayor seguridad a dicha medida. Asimismo señala que solicitó el medio de pago por la transacción, así como el pago del impuesto a la renta, que fueron presentados por los contratantes no incumpléndose norma legal por evasión tributaria y/o lavado de activos.

Mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2016, de fojas 62 a 63, el notario Ladislao Amao Rodas presenta su descargo manifestando que de acuerdo a la queja interpuesta, se entiende que el denunciante es la víctima o agraviado, es decir, a quien se le defraudó supuestamente con la celebración de las escrituras públicas N° 516 y N° 869. Sin embargo, de la revisión de las escrituras de compra y venta antes señaladas, se advierte que el quejoso Ruben Vega Lazon interviene en calidad de apoderado de Eva Luz Vega Tarrillo con Poder General y Especial inscrito en la Partida N° 02003111 del Registro de Mandatos y Poderes de la SUNARP de Huanta, lo que significa que ésta es quien debe demostrar el supuesto agravio, mas no el apoderado. Asimismo, refiere que el quejoso se señala un anciano senil de 81 años de edad; sin embargo, el certificado de salud mental practicado por una psicóloga de fecha 8 de julio de 2011, demuestra que dicha persona se encontraba en buen estado de salud. Además, si la titular Eva Luz Vega Tarrillo, otorgó poder para que venda su propiedad, es porque el apoderado se encuentra en capacidad civil para representarla.

De otro lado, manifiesta que la queja deviene en infundada toda vez que el quejoso interpuso demanda de nulidad de acto jurídico cuestionando la escritura de promesa de compra y venta de fecha 19 de julio de 2011 ante el Juzgado Mixto de Huanta, Expediente N° 2012-00145, proceso que concluyó con sentencia de fecha 3 de diciembre de 2015, declarándose infundada la demanda, quedando consentida la misma mediante resolución de fecha 29 de marzo de 2016. Lo que significa que jurisdiccionalmente ha sido declarado válido el acto jurídico cuestionado por el quejoso. Con relación a la denuncia penal interpuesta contra Haideé Marta Valdez Rondinel, Gladys Guillén Quispe, Roberta Ascarza Riveros y otros, por delito de estafa, asociación ilícita, lavado de activos y otros en agravio del quejoso, cuestionándose las escrituras públicas tramitadas en su notaria, refiere que mediante disposición Fiscal N° 01-2016 de fecha 15 de abril de 2016, se resolvió no formalizar investigación preparatoria por el delito contra el patrimonio en la modalidad de estafa y asociación ilícita para delinquir.

Por Resolución Número Tres de fecha 19 de diciembre de 2016, que corre en fojas 64 a 65, el Tribunal de Honor del Colegio de

Notarios de Ayacucho declara archivar definitivamente la denuncia formulada por Rubén Vega Lazón contra los notarios denunciados. Considera el Tribunal de Honor que no existe evidencia de haber vulnerado norma legal de ordenamiento jurídico nacional con la formalización de las respectivas escrituras elaboradas por los notarios denunciados. En el caso de la escritura pública celebrada ante el notario Ladislao Amao Rodas, considera el Tribunal que el denunciante Rubén Vega Lazón ha obrado como apoderado de la vendedora, y no como titular de la propiedad que se enajenó, titular que no cuestiona el acto jurídico cumplido por su apoderado, y el notario denunciado ha demostrado que el apoderado presentó certificado psicológico con el cual acreditó estar en buen estado de salud.

En cuanto a la escritura pública tramitada ante el notario Dalmacio Dario Mendoza Azparrent, refiere que el denunciante no interviene ni como titular, ni como vendedor por lo que no tendría derecho a denunciar un hecho que no le afecta en nada, mas aun si los hechos cuestionados ya han sido materia de conocimiento y pronunciamiento por parte del órgano jurisdiccional tanto en la vía civil como en la vía penal, declarándose en la vía civil infundada la demanda por sentencia de fecha 3 de diciembre de 2015, y en el caso penal el Fiscal ha ordenado su archivamiento conforme se aprecia en fojas 60. Siendo así, advirtiéndose que el denunciante no acredita fehacientemente perjuicio causado por los notarios denunciados y teniendo en cuenta que las afirmaciones se sustentan en simples presunciones, concluye el Tribunal de Honor en que la denuncia formulada carece de sustento.

Por recurso de apelación de fecha 10 de enero de 2017 de fojas 67 a 70, el quejoso cuestiona lo resuelto alegando lo siguiente: *i)* Respecto a la escritura pública de compraventa celebrada ante el notario Ladislao Amao Rodas, se señala que el denunciante concurre como apoderado de la vendedora y no como titular de la propiedad que se enajenó, que la titular no cuestiona el acto jurídico cumplido por su abogado y que el notario denunciado habría demostrado que el apoderado presentó certificado psicológico con el cual acreditó estar en buen estado de salud mental; sin embargo alga el quejoso ello resulta antijurídico y arbitrario en la medida que va más allá de las partes porque tan víctima es la poderdante (hija del apoderado) como su apoderado; *ii)* Que el notario denunciado viola la ley al celebrar un contrato de compraventa de un bien ubicado en Huanta, fuera de su jurisdicción, por un precio vil toda vez que Valdez Rondinel compra por S/.100,000.00 (cien mil con 00/100 soles) y vende a pérdida por S/.90,000 (noventa mil con 00/100 soles) o U\$ 45,000.00 (cuarenta y cinco mil con 00/100 dólares). Asimismo, el notario da fe de la entrega de la cosa vendida y ello no es así porque la cosa sigue en poder de la víctima Vega Lazón, por lo que jamás hubo tradición de la cosa, de la estafadora Valdez Rondinel a su testaferra Guillén Quispe; *iii)* En cuanto a los procesos judiciales, en la vía civil ante la denegatoria del recurso de apelación ha presentado una queja la misma que se encuentra en trámite; y en la vía penal existe el Expediente N° 188-2016 interpuesta por Vega Lazón contra



Resolución del Consejo del Notariado N° 125-2017-JUS/CN

Valdez Rondinel, Guillén Quispe y otra por lavado de activos; iv) Existen gravísimos hechos que fluyen de la denuncia interpuesta, pues el notario Amao Rodas escritura sin poder especial para vender la única casa habitación de la víctima "vendedor"; no existe recaudo alguno de salud mental del insano vendedor, pese a su senilidad tangible, su casi ceguera, sordera y estado de necesidad, al que se le impone arras penales pese a su insolvencia. Asimismo, el denunciado hace dos escrituras públicas una de promesa y otra definitiva sobreabundante, innecesaria, con cláusula adicional en la primera de transferir a Vega Lazón de 100 m² al registrar la operación a sabiendas que al registrar se registra y punto sin posibilidad de transferir nada a nadie más.

Conforme a la denuncia interpuesta de fojas 10 a 20, y subsanación de fojas 24 a 28, Rubén Vega Lazón denuncia a los notarios Ladislao Amao Rodas y Dalmacio Dario Mendoza Azparrent graves irregularidades en el ejercicio de sus funciones notariales en la tramitación de escrituras públicas de compra y venta diligenciadas en sus respectivas notarias.

Respecto al notario Ladislao Amao Rodas, denuncia irregularidad en la tramitación de la Escritura Pública de Promesa de Compraventa N° 516 de fecha 19 de julio de 2011, de fojas 5 a 6, otorgada por la promitente vendedora Eva Luz Vega Tarrillo, representada por Rubén Vega Lazón, a favor de la promitente compradora Haideé Martha Valdez Rondinel, respecto del bien inmueble ubicado en el Lote 10 de la Manzana U, del Centro Poblado Barrio de Cinco Esquinas, Distrito y Provincia de Huanta, Departamento de Ayacucho de 1,114.00 m². Asimismo, denuncia irregularidades en la tramitación de la Escritura Pública de Compraventa N° 869, de fecha 12 de octubre de 2011, por el cual doña Eva Luz Vega Tarrillo otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora Haideé Marta Valdez Rondinel, la totalidad del predio urbano fijado en la promesa de compraventa antes mencionado, cuyo dominio correría inscrito bajo el Código de Predio N° P11025768, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

En cuanto al notario Dalmacio Dario Mendoza Azparrent, se le acusa de no actuar diligentemente en la extensión de la Escritura Pública de Compraventa N° 620, de fecha 18 de setiembre de 2012, otorgado por Haideé Martha Valdez Rondinel a favor de Gladys Guillén Quispe, con relación al bien inmueble antes señalado.

La prescripción es una institución jurídica en virtud de la cual el transcurso del tiempo genera ciertos efectos respecto de los derechos o facultades de las personas o en cuanto al ejercicio de ciertas facultades de parte de la administración pública, como el ejercicio de su facultad punitiva que tiene efectos respecto de los particulares. El artículo 154 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, establece el plazo de prescripción de la acción disciplinaria en cinco (5) años, contados desde el día que se cometió la presunta infracción. Asimismo,

establece que el inicio del procedimiento administrativo disciplinario o la existencia de proceso penal interrumpe el término prescriptorio.

Sobre el particular, el artículo 250 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, establece en su numeral 250.1), que la facultad de la autoridad para determinar la existencia de las infracciones administrativas prescribe en el plazo que establecen las leyes especiales, señalando igualmente la indicada norma que en caso no estuviera determinado el plazo, esta facultad de la administración prescribirá en cinco (5) años computados a partir de la fecha en que se cometió la infracción desde que cesó, si fuera una acción continuada.

Al respecto, la norma especial contenida en el artículo 154 del Decreto Legislativo N° 1049; Decreto Legislativo del Notariado, vigente al momento de la realización de los actos cuestionados en el presente procedimiento, dispone que *“La acción disciplinaria prescribe a los cinco (5) años, contados desde el día en que se cometió la presunta infracción administrativa disciplinaria. El inicio del proceso disciplinario y/o la existencia de un proceso penal interrumpen el término de la prescripción”*.

De acuerdo a la redacción del texto normativo, el supuesto de interrupción del cómputo del plazo de prescripción se configura cuando se inicia el procedimiento administrativo sancionador con la resolución de apertura; o cuando exista un proceso penal, en otras palabras, cuando el Poder Judicial emite el auto de apertura de instrucción, siendo que en el presente caso no se ha evidenciado que exista un proceso penal en trámite, y si bien existe un procedimiento disciplinario en curso, el mismo ha excedido el plazo previsto por ley.

En consecuencia, estando a que las presuntas infracciones administrativas disciplinarias atribuidas a los notarios denunciados tienen como fechas 19 de julio de 2011 y 12 de octubre de 2011 (fechas de la escritura pública de promesa de compraventa, y compraventa respectivamente, otorgado por Eva Luz Vega Tarrillo representado por Rubén Vega Lazón, a favor de Haideé Marta Valdez Rondinel); y 18 de setiembre de 2012 (fecha de la escritura de compra y venta otorgada por Haideé Marta Valdez Rondinel a favor de Gladys Guillen Quispe), se verifica que nos encontramos ante hechos ya prescritos, dado que a la fecha han transcurrido más de 5 años operando el plazo de prescripción que establece el artículo 154 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, debiendo declararse por concluido el procedimiento.

Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 192-2017-JUS/CN de la Vigésimo Séptima Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 4 de diciembre de 2017, adoptado con la intervención de los señores



Resolución del Consejo del Notariado N° 125-2017-JUS/CN

consejeros José David Cunza Delgado, Luis Alberto Germaná Matta, Roque Alberto Díaz Delgado 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 la **PRESCRIPCIÓN** del procedimiento administrativo disciplinario instaurado contra los notarios Ladislao Amao Rodas y Dalmacio Dario Mendoza Azparrent, respecto a las infracciones disciplinarias que motivan el presente procedimiento administrativo disciplinario.

Artículo 2.- Devolver los actuados al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Ayacucho, para los fines que corresponda.

Artículo 3.- 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


DÍAZ DELGADO


CRUZADO RÍOS