



Resolución del Consejo del Notariado N° 003-2018-JUS/CN

Lima, 1 de febrero de 2018

VISTOS:

El Expediente N° 59-2017-JUS/CN, respecto al recurso de apelación presentado el 31 de agosto de 2017 por la señora Zamirra Virginia Delgado de Arrascue, contra la Resolución de fecha 12 de agosto de 2017, recaída en el expediente N° 001-2013-CNLAMB, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, que resuelve imponer a la notaria de Monsefú, Blanca Patricia Torres del Águila la sanción de amonestación privada; 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.

Por escrito presentado el 26 de junio de 2013, que corre en fojas 1 a 3, la señora Zamirra Virginia Delgado de Arrascue denuncia que con fecha 25 de enero de 2013, le solicitó a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila copia autenticada del expediente completo de prescripción adquisitiva de dominio tramitado por Miriam Lorena Lluen Flores, respecto al predio "San Isidro" de 1.7939 hás. del Sector Pomape del distrito de Monsefú.

Para tal fin, la quejosa señala que cumplió con cancelar "la búsqueda del expediente de prescripción adquisitiva de dominio", así como las copias solicitadas; sin embargo, la notaria no habría cumplido con hacerle entrega de todo lo solicitado, puesto que entre la documentación emitida no se encontraba el acta de presencia efectuada por la notaria quejada sobre el inmueble materia de prescripción ni las constancias de los carteles que se habrían colocado; hecho que ha perjudicado su derecho "a la defensa en juicio". Asimismo, la quejosa denuncia que con fecha 6 de febrero de 2013, reiteró su solicitud para que se le haga entrega de los documentos faltantes, pero no ha obtenido respuesta de ello, pese haber pagado por dicho servicio.

La quejosa manifiesta también, que la notaria Blanca Patricia Torres del Águila no ha tenido en cuenta la documentación presentada por la solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que en la minuta de compraventa suscrita entre la señora Bernardina Guzmán Viuda de Ipanaqué a favor de los señores Ysidro Lluen Garay y Juana Rosa Flores Chafloque,

de fecha 9 de noviembre de 1999, la primera de estas figura como "viuda" y en el año 2011 aparece como casada "con Ipanaqué"; es decir, que la notaria no se habría percatado que se estaba en proceso de simular una prescripción que no existía.

Asimismo, la quejosa señala que si se analiza la escritura de compraventa de fecha 24 de marzo de 2011, efectuada por la notaria quejada, celebrada entre Bernardina Guzmán de Ipanaqué a favor de los señores Ysidro Lluen Garay y Juana Rosa Flores Chafloque, se advierte que se menciona que le entregan una minuta (la segunda en el expediente) que en su cláusula primera indica que la vendedora tenía un derecho inscrito en los Registros Públicos; razón por la cual se debió cursar los partes sobre la compraventa a los registros públicos, pues el derecho estaba inscrito; sin embargo, continúa con el trámite de prescripción, hecho que resulta extraño, más aún, cuando la citada escritura pública contenía una nueva minuta totalmente diferente a la minuta que aparece en el punto 3 de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio; en tal sentido, la quejosa señala que habían dos minutas diferentes para referirse al mismo acto jurídico.

Por Resolución del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, de fecha 14 de agosto de 2014, que corre en fojas 120 a 122, se resuelve absolver a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila de los cargos imputados. Sin embargo, por Resolución N° 009-2015-JUS/CN, de fecha 9 de marzo de 2015, el Consejo del Notariado declara nula la Resolución del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, de fecha 14 de agosto de 2014, y dispone retrotraer el presente procedimiento administrativo disciplinario hasta la etapa de formulación de cargos, al considerar que no se ha cumplido con notificar a la notaria quejada de todos los cargos que sirvieron de fundamento a la resolución de absolución, hecho que genera la nulidad del precitado pronunciamiento conforme a la causal prevista en el artículo 10 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Mediante Resolución del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, de fecha 25 de setiembre de 2015, que corre en fojas 179 a 180, se le atribuye a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila haber incumplido con lo previsto en "los artículos 2 de la Ley del Notariado, Ley 27333, artículo 5 literal del Decreto Legislativo 1049, Ley del Notariado", debido a que no habría cumplido con entregar la documentación completa solicitada por la quejosa, pese haber cancelado el servicio, así como por no haber mostrado las constancias de haberse colocado los carteles que, según la notaria quejada, afirmó haber puesto en el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, se le imputa a la notaria quejada, la contravención del artículo 3 de la Ley N° 26662, concordante con el artículo 5 de la Ley N° 27333, y la contravención del artículo 21 de esta última ley, debido a que la notaria quejada habría aceptado la participación de la vendedora, Bernardina Guzmán viuda de Ipanaqué en la minuta de compraventa de 1999 como



Resolución del Consejo del Notariado N° 003-2018-JUS/CN

viuda, pero en la escritura pública de 2011 figura como casada; asimismo, en la escritura pública de compraventa formalizada por la notaria quejada, se advierte que la vendedora tenía un derecho inscrito en la ficha N° 54971 en el registro de predios de Chiclayo, debiendo cursar el parte notarial al registro de predios.

Por escrito de descargos presentado el 26 de noviembre de 2015, que corre en fojas 183 a 186, la notaria Blanca Patricia Torres del Águila señala que el único documento que ha tenido a la vista para hacer la escritura pública de compraventa N° 412, es la minuta de fecha 24 de marzo de 2011, consignando el nombre que aparecía en su documento nacional de identidad, es decir, Bernardina Guzmán de Ipanaqué. Además, la notaria afirma que el citado instrumento público cumple con las formalidades previstas en los artículos 54 y 55 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. Sobre la observación formulada por la quejosa, respecto a que no habría cursado los partes de la escritura pública N° 412 a los registros públicos, la notaria manifiesta que en dicho instrumento público y en el cuerpo de la minuta de compraventa sí se ordena esta acción, pero el comprador nunca solicitó ante la notaria los partes para su inscripción, por lo que no es su responsabilidad hacerlo al ser una facultad del comprador.

De otro lado, la notaria quejada manifiesta que la ciudadana Miriam Lorena Lluen Flores se apersonó a su despacho a fin de solicitar la prescripción adquisitiva de dominio del predio denominado "San Isidro", ubicado en el sector Pomape del distrito Monsefú, petición que dirigió contra Bernardina Guzmán viuda de Ipanaqué, Ysidro Lluen Garay y Juana Flores de Lluen, quienes eran los antiguos propietarios, y para tal efecto cumplió con todos los requisitos establecidos en la norma, acreditando posesión continua, pública y pacífica desde el 9 de noviembre de 1999, predio que fue transferido por Ysidro Lluen Garay y Juana Flores de Lluen, mediante escritura pública de fecha 14 de abril de 2011, quienes a la vez obtuvieron la propiedad y posesión mediante minuta de compraventa, de fecha 9 de noviembre de 1999.

Asimismo, la notaria manifiesta que cumplió con las publicaciones exigidas por ley, notificó a los interesados y colindantes, quienes manifestaron conocer a la solicitante aproximadamente doce (12) años, y colocó los carteles en el inmueble objeto materia de prescripción adquisitiva de dominio. Además, la notaria alega que se constituyó en el precitado predio denominado "San Isidro", ubicado en el sector Pomape del distrito de Monsefú, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, el mismo que recorrió, verificando que tiene un área aproximada de 1,7939 has. (Una hectárea con siete mil novecientos treinta y nueve metros cuadrados).

Finalmente, la notaria señala que en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio no se ha dado la simulación absoluta que argumenta la quejosa, puesto que sí se constituyó en el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio, tal y como se advierte del acta de presencia, y que además, la solicitante cumplió con adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, expedidos por la Municipalidad distrital de Monsefú, es decir, documentos públicos que garantizan la veracidad de lo expuesto en ellos.

Mediante dictamen fiscal N° 006-2016-CNLAMB/F/L, de fecha 1 de mayo de 2016, el notario Walter Humberto Miranda Ordoñez opina por absolver a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila de los cargos imputados, al considerar que se ha acreditado la existencia del acta de presencia, que corre en fojas 100; asimismo, señala que no es responsable por los carteles que colocó y que pudieron haber sido retirados con posterioridad por terceros al iniciar el trámite de prescripción adquisitiva de dominio; y que finalmente, del estudio de los actuados se advierte que el precitado procedimiento de prescripción se ha llevado a cabo conforme a lo prescrito en la Ley N° 27333.

Por Resolución, de fecha 12 de agosto de 2017, que corre en fojas 340 a 342, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque resuelve imponer a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila, sanción administrativa disciplinaria de amonestación privada, al considerar que no cumplió con entregar la documentación completa solicitada por la señora Zamirra Virginia Delgado Arrascue, es decir, el acta de verificación que se encontraba en el expediente administrativo que contenía la documentación que sustentaba la prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, el Tribunal de Honor absuelve a la notaria quejada respecto al extremo de la queja referido a las supuestas irregularidades en el procedimiento de prescripción adquisitiva debido a que la notaria afirmó que sí realizó el pegado de carteles, así como la verificación del inmueble materia de prescripción.

Mediante escrito de apelación presentado el 31 de agosto de 2017, que corre en fojas 351 a 371, la señora Zamirra Virginia Delgado de Arrascue sostiene que tiene la calidad de conductora del predio "Tiempo Nuevo" de 6.8246 há.s., ubicado en sector "Huaca de la Cruz" Caserío "Pomape" del Distrito de Monsefú, a tenor de sendos documentos que en su momento le otorgara la Comunidad Campesina "San Pedro de Monsefú", como son: Certificados de Posesión de fecha 20 de Diciembre del 2000, y Certificado de Posesión N° 228, de fecha 7 de Septiembre del 2012, que se encuentran el presente expediente. Asimismo, la recurrente señala que desde que se le entregó en conducción el predio, ha realizado una actividad económica, que por su especial desarrollo, se tiene que atender las 24 horas del día, pues, en la crianza de gallinas ponedoras, se las alimenta en el día bajo luz natural, y por las noches se las



Resolución del Consejo del Notariado N° 003-2018-JUS/CN

alimenta bajo luz artificial; puesto que en el predio no se puede cultivar ninguna planta por su elevada salinidad.

Igualmente, señala que el día 15 de Diciembre del 2012, cuando se encontraba en su otra granja, ubicada en la rama "Muysil" de Monsefú, y siendo aproximadamente las 9.00 p.m. (nueve de la noche) recibió una llamada del guardián de la granja avícola "Tiempo Nuevo" del sector "Huaca de la Cruz" Caserío "Pomape", Sr. José Gamarra Sánchez, quién le indicó que había un grupo de personas de "mal vivir" que venía destruyendo y sustrayendo los paradores del cerco perimétrico, y que él no podía contenerlos por estar solo, y por cuanto lo superaban en número y estaban actuando con violencia; por lo que, ante esta trasgresión de sus derechos, procedió a llamar la Policía Nacional de Perú de la Comisaría de Monsefú, los cuales le prestaron auxilio y pudiendo capturar a cuatro (4) de los facinerosos fueron identificados plenamente como José Llontop Ipanaqué, Héctor Enrique Caicedo Llontop, Alex Manuel Llontop Lluen, y Edgar Junior Rodríguez Salazar. En tal sentido, la quejosa afirma que esta captura es de suma importancia, pues demuestra, que existe todo un concierto de voluntades para perjudicarla, dado que los capturados participan como actores principales en la simulación de la prescripción adquisitiva de dominio efectuada por la notaria quejada.

De otro lado, la quejosa señala que recurrió a los registros públicos de Chiclayo, y encontró que el señor Fredy Rolando Llontop Fenco tiene inscrito parte de su predio en la Partida N° 11159273, y que ello obedece a un trámite de supuesta prescripción adquisitiva de dominio en la notaría de Monsefú; por lo que, se apersonó ante la notaria Blanca Patricia Torres del Águila, pagó los derechos por la búsqueda y entrega de copias certificadas del expediente completo que dio origen a la anotación registral antes referida; pero ocurre, que la notaria Blanca Patricia Torres del Águila, "pensando sorprenderla" y quizá esperando que solo "se lamenta con un hecho consumado", le otorgó el expediente de prescripción adquisitiva de dominio incompleto, faltando por ejemplo: el acta de presencia del inmueble materia de la prescripción que habría realizado la notaria en cuestión, las constancias de los carteles que dice haberse colocado, y el acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Miriam Lorena Lluen Flores; pedido que efectuó hasta en (2) dos oportunidades sin tener respuesta por parte de la notaria quejada.

Asimismo, la señora Zamirra Delgado de Arrascue señala que la notaria quejada no se percató que en la minuta de compraventa suscrita entre la señora Bernardina Guzmán Viuda de Ipanaqué (vendedora) a favor de los señores Ysidro Lluen Garay y Juana Rosa Flores Chafloque (compradores), de fecha 9 de noviembre de 1999, la vendedora figura como "viuda" y en la escritura de compraventa de fecha 24 de marzo de 2011, suscrita por ella a favor de los señores Ysidro Lluen Garay y Juana Rosa Flores Chafloque, formalizada por la notaria quejada, aparece como casada; y que, además, de este último instrumento público,

se advierte que la vendedora tenía un derecho inscrito en la ficha N° 54971 en el Registro de Predios de Chiclayo; razón por la cual se debió cursar los partes sobre la compraventa a los registros públicos, pues el derecho estaba inscrito, sin embargo, continuó con el trámite de prescripción adquisitiva de dominio; en tal sentido, la quejosa señala que habían dos minutas diferentes para referirse al mismo acto jurídico, lo que implica una participación activa de la notaria "en el fraude en cuestión".

La quejosa afirma también, que la intención dolosa se explica con la solicitud de fecha 15 de septiembre del 2011 presentada por Miriam Lorena Lluen Flores ante la notaria de Monsefú para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio por el predio denominando "San Isidro", pues a tenor de dicho documento, Ysidro Lluen Garay y Juana Rosa Flores de Lluen le venden a Miriam Lorena Lluen Flores el predio en cuestión sin haberlo desglosado de la ficha N° 54971, obligándose por ello la compradora a realizar una complicada prescripción adquisitiva de dominio; este aparente error no hubiera prosperado, si la notaria ante la solicitud de Miriam Lorena Lluen Flores para dar trámite a la prescripción con la escritura N° 412 lo observa y lo encausa en la forma que ordena la ley de la materia: desglose.

Por tanto, la recurrente sostiene que lo expuesto demuestra que se ha confeccionado una escritura pública con intención de apropiarse de lo ajeno, pues existiendo un derecho inscrito, no se sigue el trámite normal, como es, que la notaria debió exigir a Miriam Lorena Lluen Flores que, previamente, sus vendedores Ysidro Lluen Garay y Juana Rosa Flores de Lluen desglosen su propiedad del derecho inscrito de su vendedora Bernardina Guzmán de Ipanaqué; de manera, que Miriam Lorena Lluen Flores ya no tenía necesidad de realizar trámite alguno de prescripción, o en todo caso, la notaria debió orientar a Miriam Lorena Lluen Flores para que tramite el tracto sucesivo de sus vendedores hasta llegar a su derecho e inscribirlo, pues sostiene que la propiedad debió desglosarse de la ficha N° 54971, de manera que, se hubiera evitado el trámite de prescripción, pero esto no ocurre, puesto que lo que pretenden es apropiarse de una porción del terreno que conduciría la recurrente con la anuencia y participación de la notaria quejada.

Asimismo, la recurrente argumenta que analizando la escritura pública N° 412, advierte que en la cláusula primera la vendedora tiene su dominio inscrito en la ficha N° 54971, y revisando esta ficha registral, encuentra que: "U.C. N° 9082, denominada: Huaca de la Cruz, ubicada en el sector de Pomape, valle de Chancay, distrito de Monsefú, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un área de 4.8400 hás. Código del Predio: 7-6259240-9082. Encerrado en un perímetro de 1176.4100 ml. las coordenadas UTM del centroide son: **ESTE:** 626721, **NORTE:** 9243214...", y así está graficado en el certificado catastral de fecha 13 de diciembre de 1999; es decir, que a tenor de la ficha N° 54971 y certificado catastral, el predio de la vendedora Bernardina Guzmán de Ipanaqué se encuentra al lado de su predio y cruzando un camino carrozable; pero, que interesadamente y con participación de la notaria



Resolución del Consejo del Notariado N° 003-2018-JUS/CN

en la cláusula segunda de la escritura en cuestión se mencionan linderos y medidas perimétricas que se encuentran dentro de su predio, es decir, en la primera cláusula se menciona la real ubicación del predio materia de transferencia, pero en la segunda cláusula se consignan linderos y medidas perimétricas que corresponden a otro predio (el suyo); por lo que allí radica el concierto de voluntades para perjudicar sus derechos.

Finalmente, la quejosa manifiesta que el acta de presencia que dice haber confeccionado la notaria quejada, con fecha 10 de noviembre del 2011, en el predio en cuestión, es una muestra irrefutable de la farsa en que han incurrido los involucrados, puesto que no hay forma ni modo que la notaria se haya desplazado en el predio de su conducción sin que sea detectada su presencia; es decir, que en el predio de su conducción la quejosa tiene una granja avícola que tiene que funcionar las 24 horas del día (pues a las gallinas se las alimenta con luz artificial por las noches). Circunstancia que no se alude en el "acta", pese a que en un recorrido del predio en cuestión, no se puede soslayar las construcciones que existen ni su antigüedad, salvo que sufran de algún defecto visual que les evite notar la presencia de tan enormes construcciones, y tampoco se pudo dejar de comprobar y consignar en el acta de presencia que el predio de su conducción es eriazó y salino, muy diferente a lo que se consigna en la primera minuta y en las declaraciones de auto avalúo que se encuentran en el expediente de prescripción que dicen que se trata de un terreno cultivado.

Es objeto del presente informe analizar lo resuelto por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, teniendo en cuenta el recurso de apelación presentado por la señora Zamirra Virginia Delgado de Arrascue, así como todo lo actuado en el expediente administrativo disciplinario remitido a esta instancia en grado de apelación, a efectos de determinar si la notaria de Monsefú, Blanca Patricia Torres del Águila, ha incurrido en la infracción del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, y normas conexas.

Cabe destacar que el presente procedimiento administrativo disciplinario tiene como finalidad determinar solo la responsabilidad del notario por incumplimiento de los deberes funcionales previstos en el artículo 149° del Decreto Legislativo N° 1049. Por tanto, de considerarlo pertinente, la recurrente tiene completamente habilitado su derecho para solicitar ante las autoridades competentes, la tutela de los derechos que, según señala, vienen siendo vulnerados con la prescripción adquisitiva de dominio formalizada por la notaria.

Los incisos 8) y 9) del artículo 246° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, disponen, respectivamente, que la responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable, y que las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con

evidencia en contrario; en virtud a ello, se debe considerar que el factor probatorio es fundamental en este tipo de procedimientos.

Asimismo, cabe señalar que el notariado surge de la necesidad de los particulares de vincularse entre sí por medio de contratos, actos o procedimientos privados, puesto que es un tercero imparcial facultado por ley para certificar la autenticidad y legalidad de los actos celebrados ante él, por lo que su intervención coadyuva a evitar o aminorar la posibilidad de que surjan conflictos entre las partes intervinientes. En razón a ello, la atención del notario responde a la necesidad de las personas que acuden a su oficio notarial para celebrar diferentes actos jurídicos, formalizando la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad.

Es así que, como ya lo ha mencionado el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima en otras resoluciones, la importancia de la actividad notarial trasciende a las partes intervinientes, por cuanto al ser el notario un profesional investido de fe pública por delegación del Estado, la seguridad jurídica que otorga su intervención, no solo es en beneficio de las partes intervinientes, sino que alcanza también su protección erga omnes y sirve de sustento a todo el sistema de seguridad jurídica. En ese sentido, se tiene que tener en cuenta que el actuar del notario, debe estar regido, entre otros principios, por el deber de diligencia, sobre el cual el jurista García Aguilar¹ refiere: *"El principio de diligencia hace referencia al cuidado, a la agilidad, al celo, al esmero, a la prontitud en la ejecución del trámite solicitado, que obliga al notario realizar todos los trámites de la inscripción del documento, en el caso de que así sea, o de cumplir con todas las formalidades del caso para que el instrumento tenga la debida eficacia jurídica"*.

Conforme a lo mencionado, podemos concluir que hay que entender el término "diligencia" como el cuidado que debe tener el notario quejado al momento de ejercer su función notarial, que en el presente caso consiste en el cuidado que requiere y exige la ley al extender una escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio, así como la revisión minuciosa de todos los documentos que la sustentan, entre otros, *máxime*, cuando se trata de actos de disposición de bienes inmuebles, evitando situaciones que generen cuestionamientos fundados a su función notarial.

De la revisión de los actuados, se aprecia en fojas 4, que mediante escrito presentado el 25 de enero de 2013, la señora Zamirra Virginia Delgado de Arrascue le comunica a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila, que habiendo pagado por los servicios de búsqueda y expedición de las copias del

¹ Resolución N° 194-2014-CNL/TH. "La ética del notariado público, Rodolfo García Aguilar. En: Revista de Ciencias Jurídicas N° 112, Universidad de Costa Rica, Costa Rica, 2007, pág. 166."



Resolución del Consejo del Notariado N° 003-2018-JUS/CN

expediente de prescripción adquisitiva de dominio tramitado por la señora Miriam Lluen Flores respecto al predio "San Isidro" de 1,7939 hás. del sector Pomape del distrito de Monsefú, estas le fueron entregadas de manera incompleta; por lo que solicita que se le entregue lo pedido. Ante el incumplimiento de lo solicitado, por escrito presentado el 6 de febrero de 2013, la señora Delgado de Arrascue reitera su solicitud de copias completas ante la notaría Torres del Águila, que según lo descrito en la queja, esta consistía en la omisión de entrega del Acta de presencia que realizó la notaria en el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio y las constancias de los carteles colocados.

Al respecto, en su escrito de descargos primigenio, que corre en fojas 58, la notaria Blanca Patricia Torres del Águila señala que cumplió con el pegado de los carteles en un lugar visible pero que no era de su responsabilidad si con posterioridad alguna persona los retiraba sin que tuviese conocimiento del hecho; además, la notaria ha mencionado que el Acta de presencia que la notaria efectuó en el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio sí existe. Sin embargo, de los actuados no se advierte medio probatorio alguno que demuestre que la notaria quejada haya cumplido con subsanar la omisión de no haber entregado la precitada acta a la quejosa cuando se lo requirió, ni que los carteles hayan sido colocados, tal y como lo afirmó la notaria.

Por tanto, queda acreditado que la notaria Blanca Patricia Torres del Águila incurrió en la infracción prevista en el inciso c) del artículo 149 del precitado Decreto Legislativo del Notariado, al haber incumplido con lo dispuesto en el inciso j) del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, concordado con los incisos d) y e) del artículo 2 del Decreto Supremo 015-85-JUS, que aprueba el Código de Ética del Notariado Peruano, al no haber entregado copia completa del expediente de prescripción adquisitiva de dominio solicitada por la señora Miriam Lorena Lluen Flores. Asimismo, se advierte que la notaria quejada ha inobservado lo previsto en el inciso d) del artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Igualmente, es importante señalar que la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; y el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que aprueba el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, son normas que regulan el procedimiento de prescripción adquisitiva de

dominio por vía notarial que proceden para la regularización con saneamiento de título, es decir, para acceder al título de propiedad de un terreno con miras a regularizar la propiedad de todo el bien, esto es, el terreno más la edificación. Por ello, la prescripción vía notarial solamente procede ante predios urbanos; siempre y cuando cuenten con proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea, y predios inscritos en zonas urbanas consolidadas pero que hayan sido inscritos como rústicos.

En tal sentido, este procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial no procede para regularizar predios eriazos o que se encuentren fuera del área urbana y/o que carezcan de construcciones. En el presente caso, de la revisión de los actuados, se advierte que la notaria Blanca Patricia Torres del Águilla estaba prohibida de efectuar la prescripción adquisitiva de dominio solicitada por la señora Miriam Lorena Lluen Flores, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que aprueba el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Por tanto, se advierte que la notaria quejada ha transgredido lo previsto en el artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; el artículo 4 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que aprueba el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; así como los literales e) y f) del artículo 2° del Código de Ética del Notariado, concordado con el inciso j) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, así como el artículo 2° del Decreto Legislativo del Notariado le impone, concordado con el inciso a) del artículo 5° del Decreto Supremo N° 015-85-JUS, que aprueba el Código de Ética del Notariado Peruano. En consecuencia, la notaria quejada incurrió en la infracción prevista en el inciso c) del artículo 149 del precitado Decreto Legislativo del Notariado.

De otro lado, acreditada las faltas cometidas por la notaria quejada, y en aplicación de los criterios de razonabilidad y proporcionalidad establecidos en el artículo 150° del Decreto Legislativo N° 1049, y el numeral 3) del artículo 246° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, se advierte que la sanción impuesta no es, en efecto, proporcional a la lesión producida



Resolución del Consejo del Notariado N° 003-2018-JUS/CN

al principio de seguridad jurídica, objetividad diligencia, y respeto a la constitución y a las leyes.

Asimismo, cabe señalar que la naturaleza jurídica de la prohibición de la *reformatio in pius*, que conforme lo ha reconocido el propio Tribunal Constitucional "es una garantía del debido proceso, implícita en nuestro texto constitucional". Es así que el instituto de la *reformatio in pius* tiene raigambre penal y ha sido extrapolado al ámbito administrativo y consiste básicamente en la prohibición del juez superior de empeorar la situación del apelante, en los casos que no ha mediado recurso de apelación de su adversario, que no corresponde al presente caso, al haber sido apelada por la quejosa y no haber sido apelada por la notaria quejada, haciendo posible reformar la sanción impuesta. Asimismo, de la revisión de los antecedentes del notario se advierte que no tiene sanciones registradas en el Consejo del Notariado.

Por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 007-2018-JUS/CN de la Segunda Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 30 de enero de 2018, adoptado con la intervención de los señores consejeros José David Cunza Delgado, Javier Angulo Suárez, María Elena Portocarrero Zamora y Roque Alberto Díaz Delgado; y de conformidad con lo previsto en el inciso h) del artículo 142° del Decreto Legislativo N° 1049; **por unanimidad:**

SE RESUELVE:

Artículo 1°: FUNDADO el recurso de apelación presentado por la señora Zamirra Virginia Delgado de Arrascue; en consecuencia, **SE CONFIRME** la Resolución de fecha 12 de agosto de 2017, recaída en el expediente N° 001-2013-CNLAMB, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, en el extremo que resuelve imponer sanción a la notaria de Monsefú, Blanca Patricia Torres del Águila; en consecuencia, **REVOCAR** el extremo que resuelve imponerle amonestación privada; y **REFORMÁNDOLA**, se le imponga sanción de suspensión por treinta (30) días a la notaria quejada.

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 Lambayeque, 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.



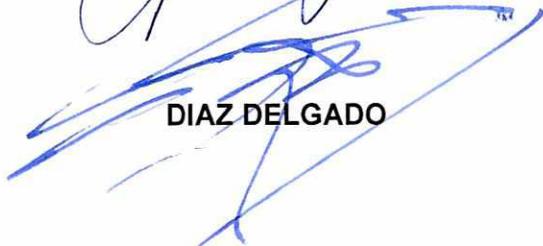
CUNZA DELGADO



ANGULO SUAREZ



PORTOCARRERO ZAMORA



DIAZ DELGADO

EL VOTO DEL SEÑOR CONSEJERO LUIS ALBERTO GERMANÁ MATTA ES COMO SIGUE-----



En el presente caso, la señora Zamirra Delgado de Arrascue denuncia a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila, por no haber cumplido con emitir copias del expediente completas del proceso de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Miriam Lorena Lluen, respecto al predio "San Isidro" de 1.7939 Has. de Pomape – Monsefú, alegando que en la expedición de dichas copias faltaba el Acta de presencia que realizó la notaria en el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio, así como las constancias de los carteles colocados en el predio; no obstante, también solicita sancionar a la notaria quejada por haber formalizado la precitada prescripción de manera irregular, ya que no habría tomado en cuenta supuestas irregularidades en la documentación presentada por la solicitante.



Resolución del Consejo del Notariado N° 003-2018-JUS/CN

Es en mérito a ello, que mediante Resolución del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, de fecha 25 de setiembre de 2015, se le imputa a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila los siguientes cargos: i) haber incumplido "los artículos 2 de la Ley del Notariado, Ley 27333 artículo 5 literal del Decreto Legislativo 1049, Ley del Notariado", debido a que no habría cumplido con entregar la documentación completa solicitada por la quejosa, pese haber cancelado el servicio, así como por no haber mostrado las constancias de haberse colocado los carteles que, según la notaria quejada, afirmó haber puesto en el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio; y ii) la contravención del artículo 3 de la Ley N° 26662, concordante con el artículo 5 de la Ley N° 27333, así como la contravención del artículo 21 de esta última ley; debido a que la notaria quejada no ha tenido en cuenta la documentación presentada por la solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que en la minuta de compraventa suscrita entre la señora Bernardina Guzmán Viuda de Ipanaqué a favor de los señores Ysidro Lluen Garay y Juana Rosa Flores Chafloque, de fecha 9 de noviembre de 1999, la primera de estas figura como "viuda" y en la escritura de compraventa de fecha 24 de marzo de 2011, suscrita por ella como vendedora a favor de los señores Ysidro Lluen Garay y Juana Rosa Flores Chafloque, formalizada por la notaria quejada, aparece como casada (Bernardina Guzmán de Ipanaqué); y que de este último instrumento público, se advierte que la vendedora tenía un derecho inscrito en la ficha N° 54971 en el Registro de Predios de Chiclayo; razón por la cual se debió cursar los partes sobre la compraventa a los registros públicos, pues el derecho estaba inscrito; sin embargo, continuó con el trámite de prescripción adquisitiva de dominio; en tal sentido, la quejosa señala que habían dos minutas diferentes para referirse al mismo acto jurídico.

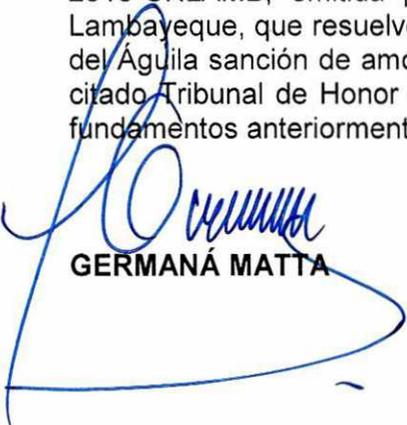
Sin embargo, de la Resolución emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, que resuelve declarar fundada en parte la queja presentada por la señora Zamirra Virginia Delgado de Arrascue se advierte lo siguiente: "**DECIMO:** Corresponde pronunciarse sobre las imputaciones formuladas que pueden resumirse en las siguientes: primero: no haber entregado copias completas del expediente y segundo la irregularidad del procedimiento basada en la falta de acta de constatación y la falta de pegado de carteles. Sobre el primer punto la interesada presenta las copias que le entregó la Notaria entre las cuales no se encuentra el acta de verificación por lo que no se habría entregado copias completas del Expediente. Esto constituye una falta leve por lo que procede imponer sanción de amonestación privada de conformidad con el artículo 150 del Decreto Legislativo 1049, vigente a esa fecha". "**DÉCIMO PRIMERO:** Sobre la irregularidad del procedimiento se evidencia en el expediente que si existe el acta de verificación la misma que ha sido presentada a fojas 100 del expediente de la Notaria quejada, con lo que se demuestra que si se cumplió con este requisito. Sobre

el pegado de carteles la Notaria manifiesta que sí se realizó indicando que ella no es responsable si con posterioridad estos carteles se han retirado. (...)”.

En tal sentido, se aprecia que el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque se pronuncia por el primer cargo descrito en la resolución de apertura del procedimiento administrativo disciplinario; sin embargo, no emite pronunciamiento por el segundo cargo. No obstante ello, de la resolución apelada se aprecia que el citado Tribunal de Honor para resolver el primer cargo imputado a la notaria Blanca Patricia Torres del Águila, se limita a describir las declaraciones de ambas partes efectuadas en la vista de la causa realizada por dicho Tribunal de Honor, el 10 de junio de 2017, sin emitir algún juicio de valor al respecto. Asimismo, se advierte que Tribunal de Honor no ha motivado el por qué resolvió imponer sanción de amonestación privada a la notaria quejada, puesto que no se aprecia ningún sustento jurídico que determine qué norma se habría vulnerado a fin de que se le imponga la sanción.

Por tanto, se advierte que la resolución emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque incurre en las causales de nulidad previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, debido a que carece del requisito de validez del acto administrativo previsto en el numeral 4) del artículo 3 de la citada norma.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se declare **NULA** la resolución de fecha 12 de agosto de 2017, recaída en el expediente N° 001-2013-CNLAMB, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, que resuelve imponer a la notaria de Monsefú, Blanca Patricia Torres del Águila sanción de amonestación privada; en consecuencia, se **ORDENE** que el citado Tribunal de Honor emita un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta los fundamentos anteriormente descritos.



GERMANÁ MATTA