



Resolución del Consejo del Notariado N° 72-2017-JUS/CN

Lima, 31 de julio de 2018

VISTOS:

El Expediente N° 26-2018-JUS/CN, respecto al recurso de apelación interpuesto por el señor José Pedro Málaga Ángeles el 16 de abril de 2018, contra la Resolución N° 036-2018-CNL/TH de fecha 6 de marzo de 2018, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima que resuelve declarar no ha lugar la apertura del procedimiento administrativo disciplinario contra el notario de Lima, Juan Gustavo Landi Grillo por presuntas infracciones a sus deberes funcionales; y,

CONSIDERANDO:

Que, 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;

Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2018, que corre de fojas 1 a 7, el señor José Pedro Málaga Ángeles queja al notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo por haber incurrido en la causal de infracción disciplinaria prevista en el literal m) del artículo 149-A del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, al haber certificado las firmas de los señores Juan Francisco Cueva Sánchez, gerente general de la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C (arrendadora), y de su hija, Ítala Karín Cueva Díaz (arrendataria), en un contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 2016, sin solicitar copia literal del inmueble materia de arrendamiento, ni verificar si la arrendataria era o no casada, e imprimir "fecha incierta" en dicho acto jurídico;

Que, el quejoso señala que producto de la separación física con su esposa Ítala Karín Cueva Díaz, llegaron a un acuerdo mediante conciliación extrajudicial respecto al monto de la pensión que este le otorgaría; sin embargo, afirma que no conforme con lo acordado, su esposa presentó una demanda de alimentos en la cual se adjuntaba como anexos el contrato de arrendamiento mencionado precedentemente, el mismo que, a decir del señor José Pedro Málaga Ángeles, habría sido elaborado y suscrito de manera maliciosa por su esposa Ítala Karín Cueva Díaz, y el padre de esta, Juan Francisco Cueva Sánchez, con la intención de engañar a la autoridad judicial y perjudicarlo económicamente al pretender que se le incremente el monto de la pensión alimenticia previamente pactada con su esposa;

Que, en tal sentido, el señor José Pedro Málaga Ángeles afirma que el notario Juan Gustavo Landi Grillo también habría participado de este acto simulado, puesto que no verificó que de la página web de la Sunat se advierte que la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. habría sido dada de baja de oficio desde el 30 de setiembre de 2014, por lo que estaba imposibilitada de emitir comprobantes de pago desde esa fecha. Además, menciona que el notario quejado certificó la firma del señor Juan Francisco Cueva Sánchez, sin haber tenido a la vista la vigencia de poder que lo acreditaba como gerente general de la citada empresa;

Que, igualmente, mediante escrito presentado el 17 de enero de 2018, que corre de fojas 68 a 70, el señor José Pedro Málaga Ángeles amplía su queja, y sostiene que de la revisión del contrato de arrendamiento, se aprecia que la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. tiene como domicilio fiscal en Av. Los Héroes N° 490, San Juan de Miraflores, Lima, es decir, la misma dirección del oficio del notario Juan Gustavo Landi Grillo, evidenciándose una relación estrecha con el señor Juan Francisco Cueva Sánchez, gerente general de dicha empresa. Además, el quejoso afirma que las empresas Inmobiliaria Sol S.A.C, Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro de Pachacamac, Credisol S.A. e Industria Sol Perú S.A.C. tienen como domicilio fiscal en Av. Los Héroes N° 490, San Juan de Miraflores, Lima, y en todas estas figura como gerente general el señor Juan Francisco Cueva Sánchez;

Que, finalmente, el señor José Pedro Málaga Ángeles sostiene que de la revisión del cuestionado contrato, se aprecia que el inmueble materia de arrendamiento fue adquirido por la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C., mediante escritura pública de fecha 20 de agosto de 2001, extendida por el notario Juan Gustavo Landi Grillo; sin embargo, del R.U.C. de esta empresa se advierte que tiene como fecha de inscripción e inicio de actividades el 13 de agosto de 2002, es decir, casi un año después de haber adquirido el referido inmueble. Por tanto, el quejoso afirma que quedaría acreditado una vez más el vínculo entre el notario quejado y el señor Juan Francisco Cueva Sánchez;

Que, mediante escrito presentado el 7 de febrero de 2018, que corre de fojas 77 a 79, el notario Juan Gustavo Landi Grillo señala que la queja presentada en su contra es falsa en todos sus extremos, puesto que actuó conforme a lo dispuesto en los artículos 106 y 108 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232; es decir, que el cuestionado contrato de arrendamiento fue suscrito por las partes contratantes en su presencia, y se dejó constancia de este hecho;

Que, asimismo, el notario Juan Gustavo Landi Grillo sostiene que, no obstante que la copia simple del contrato de arrendamiento sobre el cual certificó las firmas de los señores Ítala Karín Cueva Díaz y Juan Francisco Cueva Sánchez ha sido remitida de manera incompleta por el quejoso, se aprecia que no contienen ningún acto ilícito, siendo además, que el notario no tiene participación alguna



Resolución del Consejo del Notariado N° 72-2017-JUS/CN

en lo que se pacta, limitándose a certificar la firma de los intervinientes. Además, el notario menciona también, que no le consta que la empresa arrendadora haya emitido los comprobantes que cuestiona el quejoso debido a que no es parte, y que para la certificación de firmas no es obligatorio solicitar el R.U.C. de los intervinientes;

Que, por Resolución N° 036-2018-CNL/TH de fecha 6 de marzo de 2018, que corre de fojas 119 a 132, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima resuelve no abrir procedimiento administrativo disciplinario contra el notario Juan Gustavo Landi Grillo al considerar que no asume responsabilidad por el contenido del documento cuyas firmas certifica, más aún, si del cuerpo del documento materia de análisis, referido a un contrato de arrendamiento, se desprende que no contiene en sí mismo un acto ilícito, contrario a la moral o a las buenas costumbres;

Que, asimismo, el Tribunal de Honor menciona que en un procedimiento de certificación de firmas, el notario no ejerce control de legalidad de su contenido, puesto que la certificación notarial de firmas en un documento privado le confiere al indicado documento fecha cierta sobre la firma del mismo y la identidad de los que suscribieron, tal como lo prevé el artículo 97 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. Por tanto, el notario no está en la obligación de exigir la presentación de la copia literal del inmueble materia de arrendamiento ni verificar la situación fiscal de la empresa arrendadora, dado que la función del notario se contrae a autenticar la firma y que esta corresponda a su titular; no obstante, el notario debe dejar constancia en el documento que no da fe de su contenido, y en el presente caso, se advierte dicho cumplimiento por parte del notario Juan Gustavo Landi Grillo con el sello "*... Se legaliza la firma mas no en contenido*";

Que, respecto a la supuesta falta de exigencia de la vigencia de poder del cargo de gerente general del señor Juan Francisco Cueva Sánchez de la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C., a fin de proceder a la certificación de su firma en el contrato de arrendamiento cuestionado; el Tribunal de Honor reitera que en la certificación de firmas, el notario no está obligado a guardar información de los documentos que sirvieron de sustento para proceder a la certificación de firmas al tratarse de un instrumento público extraprotocolar. No obstante ello, de fojas 82 a 89, el notario quejado acompaña a sus descargos una copia simple de la copia literal de la Partida N° 11126755 del Registro de Personas Jurídicas de Lima donde consta registrada la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C., en la que se observa que el señor Juan Francisco Cueva Sánchez sigue ocupando el cargo de Gerente General;

Que, con relación a que el notario Juan Gustavo Landi Grillo no advirtió que la señora Ítala Karín Cueva Díaz era esposa del quejoso, y que por tanto, era necesaria la firma del denunciante en dicho documento; el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima ha señalado que el notario quejado ha presentado fotocopia simple de la copia literal de la Partida N° 13691936 del Registro Personal de Lima, en el que corre inscrita la separación de patrimonio celebrada entre Ítala Karín

Cueva Díaz y José Pedro Málaga Ángeles mediante escritura pública de fecha 30 de julio de 2016, que empezó a regir una vez celebrado el matrimonio.

Que, asimismo, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima sostiene que el notario quejado ha cumplido con instalar sus oficinas en el distrito que fue nombrado; esto es, en el distrito de San Juan Miraflores, no existiendo disposición legal que exija a los notarios tener sus oficinas en inmuebles independientemente de terceros. Asimismo, señala que el solo hecho de que la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. se encuentre en el inmueble en donde se encuentra la notaría Landi Grillo, no es suficiente para acreditar un vínculo entre ellos, teniendo en cuenta que por el principio de rogación, el notario no puede extender ningún instrumento público si es que no se lo solicitan previamente;

Que, por tanto, el Tribunal de Honor estima que el notario quejado procedió a la certificación de firmas en el contrato de arrendamiento cuestionado, en el ejercicio autónomo de su función que le confiere el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, esto es, dentro del marco de las atribuciones conferidas por ley; por lo que no corresponde al presente procedimiento administrativo disciplinario cuestionar las decisiones que adopte en el ejercicio autónomo de su profesión;

Que, mediante escrito de apelación presentado el 16 de abril de 2018, que corre de fojas 135 a 141, el señor José Pedro Málaga Ángeles sostiene que el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima se ha limitado a mencionar que si bien el notario Juan Gustavo Landi Grillo y la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. se encuentran ubicados dentro de un mismo inmueble, no es suficiente para acreditar algún vínculo entre ellos; sin embargo, afirma que el hecho descrito sí genera un conflicto de intereses que contraviene lo dispuesto en el inciso d) del artículo 10 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232;

Que, igualmente, el quejoso argumenta que el conflicto de intereses queda fehacientemente acreditado al demostrarse el vínculo entre el notario quejado y el señor Juan Francisco Cueva Sánchez, puesto que el 9 de marzo de 2018, este último declaró ante la DIRINCRI/DIVINCRI-DEPINV N° 8, que la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. es propietaria del inmueble ubicado en Av. Los Héroes N° 490, San Juan de Miraflores, Lima, y que actualmente viene siendo arrendando por el notario Juan Gustavo Landi Grillo, ocupando el segundo y tercer piso. Además, el recurrente señala que de la partida del inmueble se aprecia que el notario quejado es quien protocoliza varios actos inscribibles relacionados a dicho inmueble en SUNARP, y que su esposa Ítala Karín Cueva Díaz fue registrada como trabajadora de dicho oficio notarial desde el 1 de noviembre de 2009;



Resolución del Consejo del Notariado N° 72-2017-JUS/CN

Que, además, el recurrente señala que del certificado literal del Código de Predio N° 41911239, que obra en el expediente, se advierte que el inmueble materia del contrato de arrendamiento cuyas firmas fueron legalizadas por el notario Juan Gustavo Landi Grillo, fue adquirido por la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C., mediante escritura pública de fecha 20 de agosto de 2001, otorgada también por el citado notario; sin embargo, del R.U.C. de la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. se observa que esta empresa tiene como fecha de inscripción e inicio de actividades el 13 de agosto de 2002, es decir, casi un año después de que se adquirió el inmueble. Por tanto, queda acreditado el vínculo entre el notario Juan Gustavo Landi Grillo, el señor Juan Francisco Cueva Sánchez y la señora Ítala Karín Cueva Díaz, esposa del quejoso;

Que, el recurrente también afirma que la ley le exige al notario tener su propia oficina, es decir, un espacio físico independiente de terceros que realicen actividades diferentes no complementarias o subalternas a la actividad principal. En ese sentido, sostiene que, habiendo demostrado que, tanto la notaría Landi Grillo como las empresas Inmobiliaria Sol S.A.C, Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro de Pachacamac, Credisol S.A. e Industria Sol Perú S.A.C. tienen como domicilio fiscal la Av. Los Héroes N° 490, San Juan de Miraflores, Lima, es evidente que el notario no cumple con su obligación de tener su propia oficina;

Que, de otro lado, por escrito presentado el 22 de mayo de 2018, que corre de fojas 176 a 178, el notario Juan Gustavo Landi Grillo señala que no es parte del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Juan Francisco Cueva Sánchez, gerente de la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. y la señora Ítala Karín Cueva Díaz, esposa del quejoso, ya que solo ha intervenido en la certificación de firmas conforme a lo dispuesto en los artículos 106 y 108 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232; por tanto, no hay conflicto de intereses. Asimismo, el notario quejado sostiene que la ley no exige a los notarios tener sus propias oficinas en inmuebles independientes de terceros, y que el lugar en el que actualmente se encuentra su notaría no es de su propiedad, por lo que la libre disposición de este es de facultad exclusiva del propietario;

Que, respecto al supuesto conflicto de intereses, el notario quejado sostiene que el vínculo que lo une con el señor Francisco Cueva Sánchez, gerente de la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C., es uno de prestación de servicios profesionales;

Que, constituye objeto de la presente resolución analizar el recurso impugnatorio presentado por el señor José Pedro Málaga Ángeles, y la revisión del expediente administrativo disciplinario, remitido a esta instancia en grado de apelación, a efectos de determinar si el notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo incurrió en la infracción del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, y normas conexas;

Que, es menester señalar que 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 cuente con evidencia en contrario. En virtud a ello, se debe considerar que el factor probatorio es fundamental en este tipo de procedimientos;

Que, en su recurso de apelación, el señor José Pedro Málaga Ángeles señala que el notario Juan Gustavo Landi Grillo transgrede lo dispuesto en el inciso d) del artículo 10 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, al considerar que ha quedado fehacientemente acreditado el vínculo cercano entre el notario quejado, el señor Juan Francisco Cueva Sánchez, y su hija Ítala Karín Cueva Díaz, debido a que: i) habría certificado de manera irregular las firmas de estos últimos en un contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 2016; ii) el señor Juan Francisco Cueva Sánchez declaró ante la DIRINCRI/DIVINCRI-DEPINV N° 8, que la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. es propietaria del inmueble ubicado en Av. Los Héroes N° 490, San Juan de Miraflores, Lima; iii) de la partida del inmueble se aprecia que el notario quejado es quien protocoliza varios actos inscribibles relacionados a dicho inmueble en SUNARP; y iv) la señora Ítala Karín Cueva Díaz fue registrada como trabajadora en la notaría Landi Grillo desde el 1 de noviembre de 2009;

Que, al respecto, es menester señalar que los artículos 106 y 108 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, disponen lo siguiente:

"Artículo 106.- Definición

El notario certificará firmas en documentos privados cuando hayan sido suscritos en su presencia o cuando le conste de modo indubitable la autenticidad de la firma, verificando en ambos casos la identidad de los firmantes, bajo responsabilidad. Carece de validez la certificación de firma en cuyo texto se señale que la misma se ha efectuado por vía indirecta o por simple comparación con el documento nacional de identidad o los documentos de identidad para extranjeros."

"Artículo 108.- Responsabilidad por el Contenido

El notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento de lo que deberá dejar constancia en la certificación, salvo que constituya en sí mismo un acto ilícito o contrario a la moral o a las buenas costumbres."

Que, de la revisión del expediente administrativo disciplinario, se aprecia que de fojas 21 a 24, se encuentra copia simple del documento denominado "Contrato de Arrendamiento con Firmas Legalizadas", suscrito entre el señor Juan Francisco Cueva Sánchez, gerente general de la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C.,



Resolución del Consejo del Notariado N° 72-2017-JUS/CN

como arrendadora; y la señora Ítala Karín Cueva Díaz, como arrendataria. Asimismo, se advierte el siguiente sello: **"CERTIFICO: QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE CORRESPONDE A. ÍTALA KARÍN CUEVA DÍAZ, IDENTIFICADO (A) CON DNI N° 40393382. SE LEGALIZA LA FIRMA MÁS NO EL CONTENIDO. SAN JUAN DE MIRAFLORES 01 DE NOV. 2016."** Sin embargo, no se advierte la certificación de la firma del señor Juan Francisco Cueva Sánchez. Al respecto, el notario quejado señala que la certificación de la firma faltante se encontraría al reverso de la última página de este contrato de arrendamiento; hecho que asumimos como cierto, puesto que el quejoso no cuestiona este hecho;

Que, además, de la revisión de la copia simple del contrato de arrendamiento cuestionado, se advierte que las firmas contenidas fueron certificadas por el notario Juan Gustavo Landi Grillo, previa verificación de identidad de los firmantes, conforme a lo establecido en el artículo 106 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 108 del citado Decreto Legislativo, el notario dejó constancia que no asume responsabilidad por el contenido de dicho documento. Además, es importante señalar que de la revisión de los términos del citado contrato, no se advierte que este acto jurídico constituya un acto ilícito o contrario a la moral o a las buenas costumbres. Por tanto, no se advierte irregularidad alguna;

Que, igualmente, es importante señalar que el hecho de que el señor Juan Francisco Cueva Sánchez haya declarado ante la DIRINCRI/DIVINCRI-DEPINV N° 8, que la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. es propietaria del inmueble ubicado en Av. Los Héroes N° 490, San Juan de Miraflores, o que de la partida del inmueble se aprecie que el notario quejado es quien protocoliza varios actos inscribibles relacionados a dicho inmueble en SUNARP, o que la señora Ítala Karín Cueva Díaz fue registrada como trabajadora en la notaría Landi Grillo desde el 1 de noviembre de 2009, no son razones suficientes para acreditar que el notario haya contravenido el inciso d) del artículo 10 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, puesto que la única función del notario fue certificar las firmas de dos personas en un documento de arrendamiento privado que le fue presentado, el cual tiene efecto vinculante (derechos y obligaciones) solo entre las partes suscribientes, las mismas que fueron debidamente identificadas por el notario quejado;

Que, además, cabe recalcar que la simple imputación de un hecho, como falta administrativa negada por el notario, es insuficiente para imponer una sanción administrativa, más aún, cuando de la revisión del expediente administrativo disciplinario no se encuentra medio probatorio alguno que demuestre fehacientemente un conflicto de intereses por parte del notario Juan Gustavo Landi Grillo o que haya inobservado alguna de sus obligaciones o contravenido alguna las prohibiciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232;

Que, de otro lado, sobre lo señalado por el recurrente respecto a que del R.U.C. de la empresa Inmobiliaria Sol S.A.C. se advierte que adquirió el inmueble ubicado en Av. Los Héroes N° 490, San Juan de Miraflores, mediante escritura pública de fecha 20 de agosto de 2001; sin embargo, esta empresa tiene como fecha de inscripción e inicio de actividades el 13 de agosto de 2002, es decir, casi un año después de que se adquirió el citado inmueble; es menester señalar que teniendo en cuenta la fecha en la que habría sido cometida la supuesta falta, es decir, 20 de agosto de 2001, esta habría prescrito conforme a lo previsto en el artículo 154 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232;

Que, finalmente, cabe mencionar que de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, el notario está obligado a abrir su oficina obligatoriamente en el distrito en el que ha sido localizado y mantener la atención al público no menos de siete horas diarias de lunes a viernes. Por tanto, el hecho de que el oficio del notario Juan Gustavo Landi Grillo se encuentre en el mismo edificio de otras empresas, o de la empresa que le arrienda el segundo y tercer piso de su notaría, no constituye falta administrativa alguna;

Que, por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 101-2018-JUS/CN de la Décimo Sexta Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 31 de julio de 2018, adoptado con la intervención de los señores consejeros Jorge Reynaldo Aguayo Luy, Azucena Inés Solari Escobedo, Pedro Manuel Patrón Bedoya, Javier Antonio Manuel Angulo Suárez 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°: INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el señor José Pedro Málaga Ángeles contra la Resolución N° 036-2018-CNL/TH, de fecha 6 de marzo de 2018, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima que resuelve declarar no ha lugar la apertura del procedimiento administrativo disciplinario contra del notario de Lima, Juan Gustavo Landi Grillo por presuntas infracciones a sus deberes funcionales.

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

Artículo 3°: DEVOLVER los actuados al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima;



Resolución del Consejo del Notariado N° 72-2017-JUS/CN

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;

AGUAYO LUY

SOLARI ESCOBEDO

PATRON BEDOYA

ANGULO SUÁREZ

DÍAZ DELGADO

