



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

Lima, 16 ABR. 2019

VISTOS:

El Expediente N° 66-2018-JUS/CN, respecto al recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Magno Justo Torres Arana el 7 de setiembre de 2018, contra la Resolución N° 134-2018-CNL/TH de fecha 31 de julio de 2018, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que resolvió absolver al notario de Lima Víctor Félix Cueva Valverde de los cargos imputados; 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 de fecha 21 de febrero de 2017 (Fojas 1 a 5), el ciudadano Magno Justo Torres Arana, en representación de su madre, Josefina Arana Gasparini, interpone queja contra el notario de Lima, Víctor Félix Cueva Valverde por haber infringido las normas de orden ético establecidas por el Colegio de Notarios de Lima, al intervenir presuntamente en forma irregular en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la Av. Francisco Pizarro N° 717, distrito del Rímac, departamento de Lima, a favor de Jorge Luis Silvera Lobatón y Elizabeth Giovanna Celis de la Cruz, la misma que fue declarada mediante Acta de fecha 24 de mayo de 2016, Kardex N° 18799, inscrita en el asiento C0001 de la Partida Electrónica N° 13685653 del Registro de Predios de Lima;

Que, refiere el quejoso que el señor Ernesto Roberto Brignole Debernardi fue propietario del lote de terreno ubicado en la Av. Francisco Pizarro N° 717, distrito del Rímac, departamento de Lima, sin embargo, el señor Jorge Luis Silvera Lobatón y la señora Elizabeth Giovanna Celis de la Cruz, se habrían apropiado en forma dolosa y en clara complicidad con el notario quejado. Asimismo, precisa que al haber fallecido el señor Ernesto Roberto Brignole Debernardi, hecho ocurrido el 3 de agosto de 2013, su madre, la señora Josefina Arana Gasparini fue declarada heredera universal;

Que, el quejoso hace referencia a los antecedentes, advirtiendo que en el mes de febrero de 1987, Ernesto Roberto Brignole Debernardi habría celebrado un contrato de Locación (alquiler) con el señor Erasmo Boswel Soto Huatuco (Foja 10), mediante el cual arrendó el inmueble antes

mencionado; no obstante, ante el incumplimiento de la renta pactada, con fecha 27 de junio 2008 se inició un proceso judicial de desalojo ante el Primer Juzgado de paz Letrado del Rímac, que terminó con sentencia favorable al demandante (Fojas 14 a 16); sin embargo, el desalojo no se materializó, frustrándose el lanzamiento a causa de la intervención de los demás inquilinos que impidieron la diligencia (Fojas 17 y 18);

Que, el quejoso considera que resulta un hecho sin trascendencia que un contrato privado de transferencia de posesión sirva de base para el inicio de un trámite tan serio como es la prescripción adquisitiva de dominio, a pesar de que existan otros elementos de prueba de la posesión como autoavalúos y recibos de pago entre otros, toda vez, que estos serían documentos falsos, puesto que quien ocupaba el bien, materia de prescripción adquisitiva de dominio era el señor Erasmo Boswel Soto Huatuco;

Que, precisa el quejoso que, el señor Erasmo Boswel Soto Huatuco ocupó el bien inmueble desde el 15 de febrero de 1987 (fecha en que se firmó el contrato), hasta mediados del año 2010, debido a que el 14 de diciembre de 2009 se frustró el lanzamiento. En tal sentido, los señores Jorge Luis Silvera Lobatón y Elizabeth Giovanna Celis de la Cruz no pueden ser poseedores del predio en virtud a un presunto contrato privado de fecha 6 de agosto de 2002, puesto en dicha fecha el bien era ocupado por el señor Erasmo Boswel Soto Huatuco;

Que, finalmente, señala que la situación del notario se agrava más al ignorar el domicilio del señor Ernesto Brignole Debernardi, toda vez que debió cumplir con su obligación de solicitar un certificado de inscripción ante el RENIEC, y no notificar al propietario del bien cuestionado por medio de edictos en el Diario oficial "El Peruano" y el diario "Del País", pues solo se procede a notificar de esta manera en casos extremos. Asimismo, afirma que el peticionario, en clara complicidad con el notario quejado manifestó que la dirección del bien cuestionado se ubica en la Calle Piura, cuando en realidad se encuentra en la Av. Francisco Pizarro;

Que, mediante Escrito presentado el 29 de marzo de 2017 (Fojas 29 a 45), el notario Víctor Félix Cueva Valverde absuelve los cargos imputados señalando que con fecha 1 de octubre de 2014 ingresó a su despacho notarial una minuta de prescripción adquisitiva de dominio (Fojas 61 a 64), por lo que en virtud a dicho pedido y de los medios probatorios adjuntados y previa diligencia de verificación notarial, los ciudadanos Jorge Luis Silvera Lobatón y Elizabeth Giovanna Celis de la Cruz fueron declarados propietarios del predio que tiene como área 120m², finca inscrita con frente a la Calle Piura N° 717 (antes Malambo Bajo N° 341 distrito del Rímac, Lima) (Fojas 46 a 50);

Que, precisa el notario que, a fin de acreditar la calidad de usucapientes, los peticionarios adjuntaron como medios probatorios un Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 6 de agosto de 2002 que



Resolución del Consejo del Notariado N° 26-2019-JUS/CN

otorgaron a su favor los señores Julio Alejandro Navarro Chávez y su cónyuge Shileys Hamelin Carbajal Morón (Fojas 82 a 84); además de la declaración de tres testigos (Fojas 73, 76 y 79), los autoavalúos y recibos de pago de impuesto predial expedido por la Municipalidad Distrital de Rímac a partir del año 2004, recibos de pago de las compañías prestadoras de servicios de agua, memoria descriptiva y planos de ubicación (Folios 88 y 89), localización perimétrica autorizados por ingeniero civil, certificado de zonificación (Folios 86 y 87), copia literal de dominio del predio en la que aparece como titular registral don Roberto Ernesto Brignole Debernardi quien aparece como soltero, sin domicilio y como único propietario, entre otros documentos que acreditarían la posesión pública, pacífica y continua sobre el mencionado bien por un período mayor de diez años, por lo que se les declaró como propietarios;

Que, el notario precisa que la parte denunciante afirma ser heredera universal del titular registral Roberto Ernesto Brignole Debernardi, no obstante, no habría sido acreditado fehacientemente por lo que no tendría legitimidad para obrar en el presente procedimiento, y de acuerdo a la copia literal del inmueble materia de prescripción, el titular registral tenía el estado civil de soltero, habiendo adquirido el bien inmueble en calidad de bien propio mediante división y partición, verificando también que no aparecía sucesión intestada ni sucesión testamentaria inscrita a su nombre;

Que, el quejado advierte que no existe correlación entre la relación material y procesal, puesto que no se puede determinar la relación material cuando se involucra varios inmuebles en la denuncia, pues la parte quejosa se referiría al inmueble ubicado en Av. Francisco Pizarro N° 717- Rímac, sin embargo, la sentencia que ordenó el desalojo del inmueble hace referencia al inmueble ubicado en la Av. Francisco Pizarro N° 717, interior 4, Rímac. Asimismo, en el Acta de Desalojo que se frustró se indicaba otra dirección, Av. Francisco Pizarro 717-A, Rímac y en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio tramitado ante su despacho notarial, es el ubicado en Calle Piura N° 717 (antes Malambo Bajo N° 341) - Rímac;

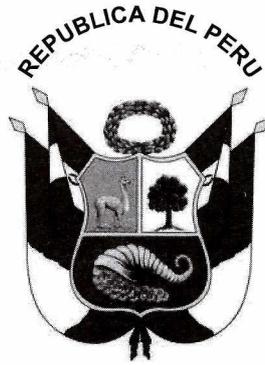
Que, respecto al proceso de desalojo, el notario advierte que la misma nunca se efectivizó por falta de garantías y porque aparentemente fue simulada, puesto que existen contradicciones en la ubicación del inmueble materia de desalojo, toda vez que la sentencia hacía referencia al inmueble ubicado en Av. Francisco Pizarro N° 717, interior 4 y el inmueble materia de prescripción está constituido por el área de 120m² ubicado en Calle Piura 717 (antes Malambo Bajo N° 341, Rímac) como se puede apreciar en el asiento 00001, que corre a fojas 253, tomo 72 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, agrega que la diligencia de desalojo nunca se efectuó, no podía ejecutarse contra los usucapientes puesto que los mismos no fueron emplazados con la demanda y no conocieron del proceso de desalojo, pese a ser parte de la relación sustancial del referido inmueble en su calidad de poseedores,

por lo que, al no haber demandado el titular registral a los poseedores, no se interrumpió el plazo prescriptorio que poseían los mismos;

Que, finalmente el notario indica, respecto del extremo donde el quejoso señala que no se notificó al titular registral, que procedió conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, y el artículo 165 del Código Procesal Civil, puesto que en la partida registral no figuraba un domicilio cierto y los usucapientes habían presentado la declaración jurada de fecha 1 de octubre de 2014 (Foja 71) señalando que habría agotado las gestiones necesarias para conocer el domicilio del titular registral, procediendo a notificar por edictos (Fojas 90 a 95);

Que, mediante Resolución N° 066-2017-CNL/TH de fecha 19 de abril de 2017 (Fojas 118 a 133), el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, declaró no ha lugar el inicio de procedimiento administrativo disciplinario contra el notario Víctor Félix Cueva Valverde, por considerar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley N° 27333 y artículo 39 del texto Único Ordenado del Reglamento de La Ley N° 27157, se establecen algunos requisitos de prueba que deben presentar quienes solicitan la prescripción adquisitiva de dominio, en el cual no se encuentran los contratos que se haya celebrado ni los recibos de pago de impuesto predial o servicios públicos, además de que, si bien no se establece la forma en que debe probarse la posesión misma, sí permite que el interesado presente adicionalmente las pruebas que considere necesarias para acreditar su pretensión; la mencionada resolución precisa que la función del notario se circunscribe a examinar la viabilidad de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio sobre la base de la sustentación de la documentación que se le presenta, valorando conjuntamente las pruebas aportadas con las diligencias que la norma prevé y que llevaron a que él determine si corresponde o no declarar la posesión pública, pacífica y continua del inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio;

Que, respecto a la complicidad en la que incurriría el notario y los solicitantes de la prescripción al señalar que la dirección del bien materia de prescripción adquisitiva está ubicada en la Calle Piura, cuando en realidad es la Av. Francisco Pizarro, el Tribunal de Honor consideró que, de la copia de Certificación de Zonificación y Vías N° 1605-2015-MML-GDU-SPHU de fecha 19 de junio de 2015 (Fojas 86 y 87), expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se indica como ubicación del terreno Calle Piura 717 ex Malambo Bajo N° 341 (actualmente Francisco Pizarro N° 717). Además, de la copia de anotación de inscripción de fecha 19 de agosto de 2016 (Fojas 109 a 112), quedó inscrito el inmueble ubicado en Calle Piura 717 Rímac que tiene un área de 120m², por lo que la validez de dichos documentos podrían ser cuestionados vía instancia judicial; finalmente, el Tribunal consideró que, si se pretendiera cuestionar la validez del procedimiento de prescripción adquisitiva de



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

dominio seguido por el notario, solo podría ser declarado por el Poder Judicial y no a través del presente procedimiento administrativo disciplinario;

Que, posteriormente mediante escrito de fecha 9 de junio de 2017 (Fojas 173 a 178) el quejoso interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 066-2017-CNL/TH, que fue resuelto a través de la Resolución del Consejo del Notariado N° 093-2017-JUS/CN de fecha 29 de agosto de 2017 (Fojas 208 a 213), que declaró fundado dicho recurso, en consecuencia, revocó la mencionada resolución de primera instancia y reformándola dispuso abrir procedimiento disciplinario contra el notario Víctor Félix Cueva Valverde, por presuntas irregularidades en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en el que se extendió el Acta de Declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Jorge Luis Silvera Lobatón y Elizabeth Giovanna Celis de la Cruz;

Que, el Consejo del Notariado, advirtió en su momento, que el artículo 950 del Código Civil y el artículo 39 del 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 no hacen referencia al pago del impuesto predial respecto a los años en que se ejerció la posesión, ni la oportunidad en que estas deben ser canceladas, asimismo señala que, estos documentos pueden constituir medios probatorios para acreditar el tiempo de posesión pacífica y pública, pruebas que llevarán a determinar si el solicitante ostenta la posesión pacífica, pública y continua del inmueble a usucapir, lo que no ocurrió en el presente caso, toda vez que, el pago de los impuestos en favor de la Municipalidad no ha sido acreditado, no contando con una prueba valiosa que sustentaría la posición pacífica y pública y su actuación como propietario del inmueble;

Que, asimismo advirtió, con relación al Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 6 de agosto de 2002, que, según la declaración rendida por Jorge Luis Silvera Lobatón ante la división de Estafas de la Policía Nacional del Perú, no habría existido la transferencia de propiedad, por lo que dicha situación aportaría poca claridad a los derechos que reclaman los solicitantes, lo que amerita ser investigado;

Que, por otra parte, el Consejo del Notariado, observó que no corre en autos documento alguno que acredite que los antiguos poseedores se hayan comportado como propietarios del bien que cedieron los prescribientes. Asimismo, advirtieron del Acta de Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio expedido por el notario (Fojas 46 a 50) que el bien materia de prescripción no coincidiría con el bien respecto del cual se celebró el mencionado contrato privado y sobre el cual se habría ejercido la posesión, puesto que el notario habría hecho referencia a un inmueble cuya área es de 120.76m², que difiere del

inmueble transferido que tiene como área 89m², por lo que en este contexto existirían presuntas irregularidades que el notario no habría advertido, las mismas que deben ser investigadas a efectos de determinar la responsabilidad del notario;

Que, asimismo, advirtió que de acuerdo a la partida registral N° 07016288 (Fojas 52 a 58), los posibles titulares registrales serían el señor Roberto Ernesto Brignole Debernardi y sus condominios Víctor Manuel Brignole casado con Luisa Carmona Rodríguez y Gregorio Uceda Orrego casado con María Hilda Brignole Debernardi de Uceda, lo que debe ser analizado a efectos de determinar si debieron ser notificados por tener posible derecho sobre el bien inmueble otorgado vía prescripción adquisitiva, lo que no se advierte que haya sucedido, más aún si el titular registral Roberto Brignole Debernardi tenía el estado civil de casado, de acuerdo al Certificado de Inscripción del RENIEC, (Foja 184), hecho que es alegado por la quejosa, señalando que en su condición de cónyuge superviviente tiene personería jurídica suficiente por cuanto con fecha 6 de abril de 2015, el Quinto Juzgado de Paz Letrado sede Miraflores- Barranco la declaró como "única heredera universal" del causante; además, que del Certificado de Inscripción del RENIEC, (Folio 184), se advierte que el titular registral falleció el 3 de agosto de 2013, por lo que corresponde evaluar si los edictos publicados con fecha 18 de enero de 2016 surtirían efecto jurídico alguno sobre el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio;

Que, finalmente, en cuanto a la posesión pacífica, el Consejo del Notariado advirtió que los actuados judiciales del proceso de desalojo (Fojas 7 a 16) por falta de pago interpuesto por Roberto Ernesto Brignole Debernardi contra Erasmo Boswel Soto Huatuco que terminó con sentencia favorable al demandante con fecha 28 de noviembre de 2008, evidenciaría que el bien materia de prescripción adquisitiva no habría sido ocupado por los solicitantes Jorge Luis Silvera Lobatón y Elizabeth Giovanna de la Cruz, lo que ameritaría ser investigado. En tal sentido, el Consejo del Notariado concluyó que amerita el inicio de procedimiento administrativo contra el notario Víctor Félix Cueva Valverde por presunto incumplimiento a lo previsto en el inciso e) del artículo 149-B del Decreto Legislativo N° 1049 e inciso b) del artículo 149-C del mismo cuerpo normativo;

Que, en mérito a lo resuelto por el Consejo del Notariado mediante Resolución N° 193-2017-CNL/TH de fecha 12 de diciembre de 2017 (Fojas 279 a 281), el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima dispuso declarar ha lugar el inicio del procedimiento disciplinario contra el notario Víctor Félix Cueva Valverde, además de precisar que el notario puede presentar su descargo ante el Señor Fiscal de la Junta directiva del Colegio de Notarios de Lima, el mismo que conforme se aprecia en el expediente, no ha presentado pese a que fue notificado con fecha 9 de enero de 2018, conforme se aprecia el Oficio N° 837-2017-CNL/TH (Foja 282);



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

Que, mediante Dictamen Fiscal N° 014-2018-CNL/F de fecha 26 de marzo de 2018 (Fojas 301 a 312) el Fiscal de la orden opinó por la absolución del notario Víctor Félix Cueva Valverde por considerar que, respecto al pago de los impuestos a favor de la Municipalidad, el notario indicó que los pagos fueron debidamente cancelados a la Municipalidad Distrital del Rímac, quien elaboró los formatos y recepcionó el pago total de la deuda por el período de 2004 al 2014 en vía de regularización, para lo cual adjunta once copias de dicho pago (Fojas 232 a 253);

Que, asimismo, el Fiscal consideró que, respecto a la declaración brindada por el señor Jorge Luis Silvera Lobatón ante la División de Estafas de la Policía Nacional del Perú sobre la inexistencia de transferencia de posesión del bien inmueble materia de prescripción, precisa que se trata de una versión que poco podría aportar al presente procedimiento al no haber sido comprobada y al no haberse tenido conocimiento de tal manifestación dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio;

Que, por otro lado, el fiscal también advirtió que lo que se busca en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio es comprobar la posesión en el tiempo por parte de los solicitantes, no siendo obligación del notario verificar la legalidad de circunstancias o de documentos que no tuvo a la vista ni que ha tenido la obligación de requerir, ante lo cual no se ha comprobado la existencia de algún incumplimiento de las normas notariales vigentes;

Que, respecto a la titularidad registral del bien inmueble materia de prescripción el Fiscal advierte que, tal como se señala en la copia del Certificado Registral Inmobiliario de fecha 18 de febrero de 2015, (Foja 267), el único titular Registral fue Roberto Ernesto Brignole Debernardi; asimismo, sobre el estado civil del titular registral y la declaratoria de herederos realizada ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado de Miraflores-Barranco, que declaró como heredera universal a la denunciante, precisó que dicha declaratoria de herederos no contaba con alguna anotación preventiva en el registro de sucesiones intestadas que pudiera otorgarle certeza al notario de los herederos del causante, razón por la cual los edictos relacionados por el notario mantienen sus efectos jurídicos en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio;

Que, finalmente, respecto a los actuados del proceso judicial de desalojo, el Fiscal de la Orden precisó que la posesión constituye el dominio físico que ejerce una persona sobre un bien, y esta no podría desvirtuarse con actuados judiciales, sino, solo a través de un proceso judicial;

Que, devuelto el expediente al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima se realizó la audiencia, conforme al Acta de Audiencia de 14 de mayo de 2018 (Fojas 361 a 362); asimismo, mediante Resolución N° 108-

2018-CNL/TH de fecha 4 de julio de 2018 (Fojas 374 y 375), el Tribunal de Honor resolvió ampliar el plazo del procedimiento disciplinario por 30 días adicionales; posteriormente con Resolución N° 134-2018-CNL/TH de 31 de julio de 2018 (Fojas 399 a 421), el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, resolvió declarar infundada la queja interpuesta por el quejoso y absolvió al notario Víctor Félix Cueva Valverde.

Que, el Tribunal de Honor consideró que los documentos referidos a los pagos y declaraciones juradas de impuesto predial sirvieron de sustento para que el notario determine el ejercicio de la posesión del bien inmueble a favor de Jorge Luis Silvera Lobatón, más aún si mediante Resolución de Subgerencia N° 314-2015-SGRFT-GR-MDR de fecha 31 de agosto de 2015 (Foja 254) emitida por la Subgerencia de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad de Rímac, se declaró prescrita la acción de la administración para exigir el pago de la deuda tributaria por concepto de impuesto predial de los años 2004 al 2009 a favor de Jorge Luis Silvera Lobatón, respecto del predio ubicado en la Av. Francisco Pizarro N° 717-A, lo que determinaría que desde el año 2004 el citado ciudadano estaba registrado como contribuyente de la mencionada municipalidad;

Que, sobre el extremo referido al contrato privado de transferencia de posesión de fecha 6 de agosto de 2002, el Tribunal de Honor señala que de los medios probatorios no se acompaña elemento de prueba que acredite lo manifestado por parte del recurrente ni que el notario hubiese tenido conocimiento de la supuesta declaración que habría brindado el señor Jorge Luis Silvera Lobatón antes de haberlo declarado propietario por prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, reitera que el notario realiza una calificación conjunta de todos los elementos de prueba que presenten los solicitantes del servicio de prescripción adquisitiva de dominio y sobre la base de ello llegará a la convicción de otorgar escritura pública de declaración de prescripción adquisitiva, por lo tanto, el notario no da fe de la validez y/o legalidad de los medios probatorios que se haya ofrecido en el procedimiento, ni tampoco le corresponde efectuar investigaciones adicionales para verificar la validez y/o legalidad de los documentos presentados, pues el notario se rige por el principio de buena fe de los documentos que le presentan, lo que únicamente pueden ser cuestionados y desvirtuados ante la instancia judicial;

Que, respecto al punto referido a que no corre en autos documento alguno que acredite que los antiguos poseedores se hayan comportado como propietarios del bien que cedieron a los prescribientes, el Tribunal consideró que no corresponde al notario averiguar si los anteriores poseedores ejercían o no como propietarios, sino de aquel que solicita se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio, en virtud a su propia posesión, siendo el contrato un elemento más de prueba para acreditar su posesión pero en nada enerva la comprobación de hecho de su posesión continua, pacífica y pública;



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

Que, sobre el punto donde el Consejo del Notariado advirtió que del Acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio expedido por el notario quejado se observa que el bien que se ha otorgado no coincidiría con el bien respecto del cual se celebró el mencionado contrato privado (Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 6 de agosto de 2002) y sobre el cual se habría ejercido la posesión, puesto que el notario hace referencia a un inmueble cuya área es de 120.76 m², por lo que existirían presuntas irregularidades que el notario no habría advertido; el Tribunal de Honor, señaló que conforme al escrito de fecha 16 de noviembre de 2015, con Kardex 18799, (Fojas 257), presentado por los señores Jorge Luis Silvera Lobatón y Elizabeth Giovanna de la Cruz Celis al notario investigado, señalaron que consignaron por error el área del predio prescribiente en 89.00 m², cuando realmente el área es de 120.76 m², conforme se aprecia en el Certificado de Zonificación y Vías N° 1605-2015-MML-GDU-SPHU de fecha 19 de junio de 2015, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, otorgado a Jorge Luis Silvera Lobatón, en el que se indica que el área de terreno ubicado en calle Piura N° 717 ex Malambo Bajo N° 341 (actualmente Av. Francisco Pizarro N° 717), distrito de Rímac, es de 120.76 m²;

Que, sobre el extremo mediante el cual el Consejo del Notariado advierte que los posibles titulares registrales del bien serían el señor Roberto Brignole Debernardi y sus condominios, el Tribunal de Honor precisa que, consta la copia del Certificado Registral Inmobiliario emitido por la SUNARP con fecha 18 de febrero de 2015, sobre la partida N° 07016288 (Foja 267) y sus asientos registrales (Fojas 264 a 266), en el cual se indicia como único titular registral del inmueble ubicado en la Calle Piura N° 717 del distrito del Rímac, al señor Roberto Ernesto Brignole Debernardi en mérito a una división y partición, por lo que los condominios dejaron de tener derechos respecto del inmueble referido, por lo que no correspondían ser notificados al no tener derechos sobre el bien materia de prescripción;

Que, en cuanto al estado civil del titular registral, el Tribunal considera que el asiento 10 de la foja 258 del tomo 72 (265) donde corre inscrito el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio, en el que consta la titularidad del señor Roberto Ernesto Brignole Debernardi, no apreciándose que tenga la condición de casado. Asimismo, no obra anotación alguna en la partida del inmueble, respecto a la declaratoria de herederos realizada ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado de Miraflores - Barranco, que declaró como única y universal heredera a la señora Josefina Arana Gasparini ni tampoco respecto al proceso de desalojo que estaba ventilando en la vía judicial. Es por esa razón que también, conforme al inciso c) del artículo 5 de la Ley N° 27333, los medios publicitados a través de los edictos realizados, por el notario, mantienen sus efectos jurídicos en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio;

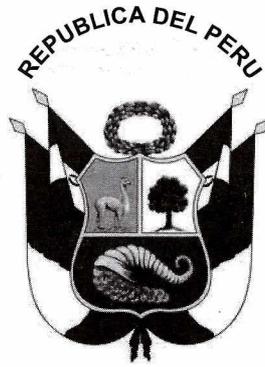
Que, finalmente considera que si se pretendiera cuestionar el proceso no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio que siguió el notario quejado, solo podría ser cuestionada por el Poder Judicial en un debido proceso mediante sentencia firme y no a través de un procedimiento disciplinario como el presente, y en tanto ello no ocurra, el cuestionado instrumento público mantendrá su eficacia;

Que, ante la decisión adoptada, mediante escrito de fecha 7 de setiembre de 2018, (Fojas 427 a 435), el ciudadano Magno Justo Torres Arana, en representación de su madre Josefina Arana Gasparini, interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 134-2018-CNL/TH de fecha 31 de julio de 2018, que resolvió absolver al notario, alegando, en cuanto a las irregularidades de índole sustancial, que existe un proceso judicial de desalojo promovido por quien en vida fue Roberto Ernesto Brignole Debernardi contra el arrendatario Erasmo Boswel Soto Huatuco quien tiene en calidad de arrendatario moroso desde el día 15 de febrero de 1987 hasta el 31 de octubre de 2009, según su propia declaración rendida ante las autoridades policiales, lapso de tiempo que duró toda la Litis; lo cual trae abajo la certificación del notario, donde pretendió dar fe del cumplimiento de los requisitos para la posesión continua, pacífica y pública del inmueble materia de prescripción por parte de los solicitantes, por lo que, es imposible que haya existido posesión del bien por un plazo de diez (10) años, puesto que este plazo recién se cumpliría en el año 2019, y mucho menos que hayan sido ocupantes en alguna oportunidad;

Que, sobre las irregularidades de índole formal, el ciudadano alega en su recurso que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se tramitó sobre un inmueble ubicado en una calle inexistente en el distrito de Rímac, es decir, en la Calle Piura, cuando el inmueble se encuentra ubicado en la Av. Francisco Pizarro N° 717-A, resultando a todas luces señalar una dirección distinta a esta en el edicto a publicarse, una estrategia maliciosa cuyo único objetivo es crear confusión;

Que, asimismo, el apelante sostiene que el notario tampoco cumplió con notificar a los arrendatarios, poseedores y propietarios de los predios colindantes, cuyas direcciones sean conocidas, notificando sus nombres y dirección domiciliaria, conforme a lo dispuesto 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, pese a que en el predio habitaban 14 familias independientes y ninguna de estas jamás se habrían enterado del procedimiento, notificando a unas cuantas personas desconocidas, sin indicar sus domicilios;

Que, el recurrente señala que el notario notificó al titular registral Roberto Ernesto Brignole Debernardi con fechas 25 y 29 de enero y 4 de



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

febrero de 2016 cuando este había fallecido el 3 de agosto de 2013, además de no haber constatado su estado civil, ni haber indagado si tenía cónyuge supérstite o una sucesión intestada en trámite o ya concluida;

Que, asimismo, advierte que el notario tampoco habría cumplido con el pegado de los carteles, conforme a lo dispuesto en el inciso d) del artículo 5 de la ley N° 27333, incumpliendo el principio de publicidad;

Que, finalmente, el recurrente señala que, ante la posibilidad que el notario no le conste o le genere duda o discrepancia al momento de proceder a extender instrumentos notariales, éste, puede remitir todo lo actuado al Poder Judicial, o bien por una cuestión de ética y decoro inhibirse, situación que no se ha dado en el presente caso, ocasionando un perjuicio patrimonial grave a la madre del quejoso, por lo que se debe sancionar al notario quejado;

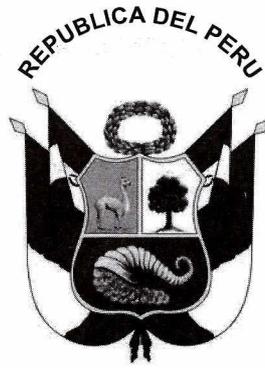
Que, es objeto de la presente resolución analizar el recurso de apelación presentado por el ciudadano Magno Justo Torres Arana, en representación de su madre Josefina Arana Gasparini, el 7 de setiembre de 2018 (Fojas 427 a 435), así como la revisión del expediente administrativo disciplinario remitido a esta instancia en grado de apelación, a efectos de determinar si el notario de Lima Víctor Félix Cueva Valverde incurrió en infracción disciplinaria en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio a favor de *Jorge Luis Solvera Lobatón y Elizabeth Giovanna Celis de la Cruz*, por presuntamente no haber notificado debidamente al titular registral del bien materia de prescripción, por presuntamente haber prescrito un bien diferente al consignado en el Contrato Privado de Transferencia de Posesión de fecha 6 de agosto de 2002; por no haber considerado que el titular registral era una persona fallecida y con estado civil casado, y además de haber declarado la prescripción adquisitiva de dominio a favor de personas que no habrían poseído físicamente el bien, puesto que en el período legalmente exigido para declarar la prescripción, habría sido poseído por el señor Erasmo Boswel Soto Huatuco;

Que, es preciso señalar que el artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, establece que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

- a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley;
- b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos

previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble; c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud; d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio; e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes; f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos; g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso; h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157; i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario; j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil; y k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones”.

Que, asimismo, el artículo 39 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que el proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos: “a) La indicación precisa de la



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión; b) Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso; c) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios; d) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes; e) Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien; f) Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso; g) El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita; y h) Las demás pruebas que el interesado considere necesarias”;

Que, asimismo, el literal b) del artículo 149-C del Decreto Legislativo N° 1049, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, establece que constituye infracción disciplinaria leve: b) *No emplear la debida diligencia en la extensión de instrumentos notariales o en la expedición de traslados instrumentales”;*

Que, por otro lado, es importante señalar que el presente procedimiento está dirigido única y exclusivamente a determinar la responsabilidad en la que hubiera incurrido el notario por la presunta comisión de la infracción a sus deberes funcionales previstos en el Decreto Legislativo N° 1049, evaluando los hechos y pruebas aportadas, prescindiendo de emitir pronunciamiento respecto a los eventuales conflictos o controversias existentes entre las partes involucradas, y de otras responsabilidades de distinta naturaleza que podría configurarse sobre los hechos señalados, la determinación de la mencionada responsabilidad está enmarcada dentro los principios establecidos en los incisos 8) y 9) del artículo 248 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que 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 apegado 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;

Que, asimismo, debe señalarse que el cuestionamiento del acto jurídico contenido en instrumento notarial emitido por el notario quejado, no es de competencia de este Consejo del Notariado, pues desnaturalizaría la finalidad del procedimiento administrativo disciplinario al pronunciarse sobre aspectos de competencia judicial. Asimismo, en el presente caso lo que se determinará es si la función del notario se circunscribió a examinar la viabilidad de la solicitud de prescripción de dominio sobre la base de la sustentación de la documentación que se le presentó valorando conjuntamente las pruebas aportadas con las diligencias que la norma prevé

debe efectuar, y por la que llevaron a que el notario extienda el acta de declaración de prescripción;

Que, respecto al recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Magno Justo Torres Arana, en representación de su madre Josefina Arana Gasparini, en el extremo referido al proceso judicial de desalojo promovido por quien en vida fue Roberto Ernesto Brignole Debernardi contra el señor Erasmo Boswel Soto Huatuco, quien tuvo calidad de arrendatario moroso del bien inmueble materia de prescripción, desde el día 15 de febrero de 1987 hasta el 31 de octubre de 2009, situación que se contrapondría con los 10 años de posesión pacífica, pública y continua con los que deberán de contar los solicitantes del trámite de prescripción adquisitiva, de dicho bien. Al respecto, es preciso señalar que de la verificación de los medios probatorios que se encuentran en el expediente no se aprecia documento alguno mediante el cual el notario investigado haya podido tomar conocimiento sobre el proceso judicial de desalojo que el recurrente señala, pues no se aprecia en las partidas registrales la inscripción de dicho proceso; asimismo, debe señalarse que dentro de las funciones de los notarios no es una obligación enmarcada dentro de la ley realizar indagaciones sobre procesos judiciales donde sea materia de controversia derecho alguno de posesión del bien inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que, el actuar del notario estaría enmarcado dentro del principio de presunción de veracidad, dicha presunción está prevista en numeral 1.7 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, por lo que corresponde desestimar este extremo del recurso de apelación, ya que, no se ha podido determinar mediante medio probatorio idóneo, el conocimiento por parte del notario, sobre la situación judicial del bien materia de prescripción adquisitiva de dominio;

Que, sobre el extremo del recurso de apelación referido a que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se tramitó sobre un inmueble ubicado en una calle inexistente en el distrito del Rímac, es decir, en la Calle Piura, cuando el inmueble se encuentra ubicado en la Av. Francisco Pizarro N° 717-A, resultando a todas luces señalar una dirección distinta al haber consignado en los edictos publicados, cabe señalar que el Certificado de Zonificación y Vías N° 1605-2015-MML-GDU-SPHY de fecha 19 de junio de 2015 (Fojas 227 a 228), expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el cual se indica que el bien inmueble está ubicado en "CALLE PIURA N° 717, EX MALAMBO BAJO N° 341 (ACTUALMENTE AV. FRANCISCO PIZARRO N° 717)", de lo que se entiende que se trataría del mismo bien inmueble, más aún si los propios solicitantes habrían consignado en su solicitud de prescripción adquisitiva de dominio que el bien estaba ubicado en "CALLE PIURA N° 717, (ANTES CALLE MALAMBO BAJO N° 341)", conforme se aprecia en la foja 61 del expediente, por lo que deviene en infundado este extremo del recurso de apelación;



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

Que, respecto a la notificación de los edictos se puede apreciar de los medios probatorios, que el notario quejado a pesar que tenía conocimiento de la documentación sobre el Certificado de Zonificación y Vías N° 1605-2015-MML-GDU-SPHY de fecha 19 de junio de 2015 (Fojas 227 a 228), mediante el cual se indica que el bien inmueble está ubicado en "CALLE PIURA N° 717, EX MALAMBO BAJO N° 341 (ACTUALMENTE AV. FRANCISCO PIZARRO N° 717)"; y el Contrato de Transferencia de Posesión del 6 de agosto de 2002 (Fojas 82 a 84), en donde se hace referencia al bien ubicado en la Av. Francisco Pizarro 717-A que fue materia de transferencia de posesión; no habría actuado con la diligencia debida que se espera de su pericia funcional, al realizar las notificaciones vía edictos, ya que, al momento de consignar la dirección del bien materia de prescripción adquisitiva de dominio lo realizó con una dirección que en la actualidad no se encuentra vigente – CALLE PIURA N° 717, antes Calle Malambo Bajo N° 341 – (Fojas 90 a 95), lo que determina su falta de diligencia al no consignar en los mencionados edictos que la dirección actualizada del bien prescrito es la Av. Francisco Pizarro 717 del distrito del Rímac; por otra parte, si bien antes se le denominaba Calle Piura N° 717, ex Malambo Bajo N° 341, también debió consignar que la dirección del bien se encontraba ubicado en la Av. Francisco Pizarro 717 del distrito del Rímac. Por tales consideraciones en este extremo el notario habría incumplido su actuar funcional, cometiendo una infracción, por la carencia de diligencia;

Que, sobre el punto referido a que el notario no habría cumplido con notificar a los arrendatarios, poseedores, propietarios de los predios colindantes, cuyas direcciones sean conocidas, notificando sus nombres y dirección domiciliaria, conforme a lo dispuesto en el inciso d) del artículo 5 de la ley N° 27333, es necesario precisar que dicho dispositivo legal establece que sin perjuicio de las publicaciones por edictos, el notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, el inciso c) del artículo 40 del mismo cuerpo normativo señala que el notario notificará necesariamente a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud. De la revisión de las notificaciones que obran en el expediente (Fojas 96 a 104), se aprecia que el notario ha notificado a los colindantes del lado derecho, recaídos en las personas de Charito Pisco Flores, quien domicilia en Calle Piura N° 719 (hoy Av. Francisco Pizarro); Raúl Pedro Atencio Araujo, domiciliado en Calle Piura N° 721, interior 5 (hoy Avenida Francisco Pizarro); a Pedro Ulises Velezmoro Gutiérrez, domiciliado en Calle Piura N° 721 interior 6 (hoy Avenida Francisco Pizarro); a Mitchell Ytalier Flores López, domiciliado en Calle Piura N° 721, interior 4 (hoy Avenida Francisco Pizarro); y como colindante del lado del fondo a Nélica María Ortiz Blas, domiciliada en Calle Piura N° 717, interior 11 (hoy Avenida Francisco Pizarro). Sin embargo, tanto de la revisión de todo el acervo documentario del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio tramitado por el notario, como los medios probatorios presentados por ambas partes, no obra documento alguno que acredite que se haya realizado el pegado de

cartel, ni que acredite lo contrario, obrando solo el Acta de Presencia de fecha 22 de marzo de 2016 (Fojas 106 a 108) mediante el cual el notario dejó constancia que se colocaron los carteles en los lugares más visibles, en cumplimiento del inciso c) del artículo 40 del Reglamento de La Ley N° 27157;

Que, al respecto, cabe precisar que conforme al numeral 173.1 del artículo 173 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la carga de la prueba se rige por el principio de impulso de oficio establecido en la presente ley. Además de precisar que corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas, o aducir alegaciones. En ese orden de ideas, ante la ausencia de medios probatorios suficientes opera el principio de presunción de licitud; pues, 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*". Siendo así, en el presente caso se advierte que los medios probatorios presentados por el recurrente, no acreditan la presunta responsabilidad del notario por no haber colocado los carteles respectivos, más aún, si el notario, al haber dejado constancia en el Acta de presencia que sí se colocaron, ha actuado conforme a la facultad establecida en el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049 al estar autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, deviniendo en improcedente este extremo del recurso de apelación;

Que, sobre el extremo referido a que el notario notificó al titular registral Roberto Ernesto Brignole Debernardi con fechas 25 y 29 de enero y 4 de febrero de 2016 cuando este había fallecido el 3 de agosto de 2013, además de no haber constatado su estado civil, ni haber indagado si tenía cónyuge supérstite o una sucesión intestada en trámite o ya concluida, es importante precisar que la Sentencia de fecha 6 de abril de 2015 (Fojas 185 a 186) mediante el cual el Quinto Juzgado de Paz Letrado de Barranco y Miraflores declaró como única heredera universal a Josefina Arana Gasparini, no obstante, no se aprecia en el expediente que tal decisión haya sido inscrita ante los registros públicos, por lo que el notario no pudo advertir tal situación;

Que, en el presente caso se advierte que se han publicado los edictos correspondientes, ello por cuanto, el procedimiento para la notificación al titular registral es una obligación establecida en el inciso c) del artículo 5, y en los artículos 39 y 40 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157; asimismo, en el expediente consta la declaración jurada del 1 de octubre de 2014 (Foja 71) efectuada por la parte solicitante de la prescripción, en el que señalan haber agotado todos los medios para ubicar al titular registral, lo mismo se señala en la solicitud de



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

prescripción adquisitiva de fecha 1 de octubre de 2014 (Fojas 61 a 64), no obstante, en el certificado de inscripción del RENIEC (Foja 184) se puede observar que Roberto Brignole Debernardi, habría fallecido (fecha de cancelación del certificado de inscripción 03/08/2013), a pesar de ello, se realizó la notificación por edicto dirigido al titular registral, dicha situación evidencia que el notario no ha actuado con la diligencia mínima *a pesar que conocía la situación del titular registral*, por lo que el notario habría realizado la publicación de los edictos dirigidos al propio titular registral a pesar que este había fallecido, es decir, no empleó la debida diligencia para la extensión del instrumento notarial (Acta de Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio), lo que determina la responsabilidad funcional del notario en este extremo, pues al ser un procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, que corresponde a una modalidad de adquisición originaria, requería de mayor cuidado y diligencia en su determinación;

Que, respecto a ello debe valorarse las afirmaciones realizadas por el notario en la audiencia de vista de la causa, desarrollada el 26 de marzo de 2019 en el auditorio del Colegio de Abogados de Lima, las mismas que han quedado registradas en vídeo que obra en el archivo de este Consejo el cual ha sido insertado dentro del expediente, ello con la finalidad de esclarecer la intencionalidad y verificar la conducta desplegada por el notario en el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio, específicamente en la notificación por edictos;

Que, ello se puede evidenciar, en el minuto 26:41 cuando se le preguntó al notario si contaba con acceso al RENIEC, a lo que el notario contestó: *"sí tengo señor presidente"*, asimismo, se le preguntó si vio en la ficha RENIEC que el (titular registral) ya había fallecido y si había buscado ese dato referencial sobre el fallecimiento, a lo que el notario respondió: *"le repito que sí señor presidente"*; en la misma línea se le repreguntó si había visto esa información, a lo que el notario respondió: *"v"*, se le volvió a preguntar si el notario sabía que había fallecido el titular registral a lo que el notario contestó: *"sí sabía"*. Lo que denota el conocimiento del notario respecto al hecho del fallecimiento del titular registral, por lo que, a pesar de dicha información, se emitieron los edictos para la notificación al titular registral a pesar que este había fallecido, por lo que se verifica su falta de diligencia;

Que, en ese sentido, se puede verificar de los hechos plasmados en los puntos precedentes que el notario de Lima, Víctor Félix Cueva Valverde incumplió su actuar funcional regulado en el inciso j) del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1049, que señala: "El notario está obligado a: **Orientar su accionar profesional y personal de acuerdo a los principios** de veracidad, honestidad, imparcialidad, **diligencia**, respeto a la dignidad de los derechos de las personas, a la constitución y a las leyes" (resaltado y subrayado agregado); ya que, como se observa en las funciones antes descritas el notario quejado tenía la función de orientar su actuación profesional y personal de acuerdo al **principio de diligencia**; sin embargo,

no empleó la debida diligencia al momento de realizar la publicación de los edictos dirigidos al propio titular registral a pesar que sabía que este había fallecido, además de no consignar la dirección actualizada del bien materia de prescripción, y con ello extender el Acta de Declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Jorge Luis Silvera Lobatón y Elizabeth Giovanna Celis de la Cruz, lo que ha ocasionado que el notario incurra en la infracción normativa disciplinaria dispuesta en el inciso b) del artículo 149-C del Decreto Legislativo N° 1049, correspondiendo revocar en este extremo la resolución venida en grado de apelación;

Que, habiéndose determinado la responsabilidad funcional del notario Víctor Félix Cueva Valverde, para efectos de la graduación de la sanción a imponerse, y en función al Principio de Razonabilidad previsto en el numeral 3) del artículo 248 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se toma en cuenta siguientes criterios objetivos:

- a. Sobre el beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción; de la revisión de autos no se aprecia medio probatorio alguno donde se acredite que el notario Víctor Félix Cueva Valverde, haya obtenido algún beneficio ilegal, lo que se toma en cuenta para determinar la sanción a imponerse;
- b. Sobre la gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido: la conducta del notario investigado ha puesto en cuestión la extensión de instrumentos públicos referidos al trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, en este caso por haber extendido el instrumento notarial no empleando la debida diligencia respecto a la notificación de los edictos 1) a pesar de que conocía la información del fallecimiento a través de la ficha RENIEC, y 2) que a pesar que tenía información sobre la dirección actualizada del bien materia de prescripción adquisitiva de dominio, lo que conlleva una agravante para la imposición de la sanción;
- c. Respecto al perjuicio económico causado: se debe señalar que la prescripción adquisitiva de dominio tiene el efecto de que las personas puedan hacerse con la propiedad, ya sea por medio de una posesión de buena o mala fe, por el contrario, se ocasiona al propietario originario un perjuicio económico, al despojarse de la misma; sobre el particular y para efectos de la determinación del perjuicio económico sobre la graduación de la sanción disciplinaria en el caso de vistos, corresponde hacer la siguiente atinencia: al haberse probado la existencia de la vulneración al principio de diligencia por parte del notario en la tramitación y extensión del acta de prescripción adquisitiva de dominio, se puede observar que, si bien no obra medio probatorio alguno que cuantifique y acredite que alguna de las partes haya sufrido algún detrimento económico a causa de la conducta



Resolución del Consejo del Notariado N° 26 -2019-JUS/CN

desplegada por el notario, si se puede determinar que la falta de diligencia del notario respecto a la notificación de los edictos (a persona fallecida y en dirección no vigente), ha causado un perjuicio económico para las personas interesadas en la propiedad del bien materia de prescripción adquisitiva de dominio hecha por conducto notarial; por lo que, la falta de diligencia del notario en el procedimiento de prescripción notarial ha ocasionado perjuicio económico, lo que se tomará en cuenta para la determinación de la responsabilidad;

- d. Sobre la reincidencia por la comisión de la misma infracción dentro del plazo de un (1) año desde que quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción, se aprecia que sí existe antecedente de sanción firme impuesta al notario quejado por incumplimiento de sus deberes establecidos en el literal j) del artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1049 y artículo 5 de la Ley N° 27333, conforme se aprecia en la Resolución del Consejo del Notariado N° 36-2018-JUS/CN de fecha 22 de mayo de 2018, lo que constituye como agravante para la sanción a imponerse;
- e. En lo que se refiere a las circunstancias de la comisión de la infracción: el notario no actuó con la diligencia mínima a pesar que conocía la situación sobre el fallecimiento del titular registral, pues si bien, al 25 de setiembre de 2014 no se encontraba inscrito testamento o sucesión intestada del titular registral Roberto Ernesto Brignole Debernardi, este había fallecido el 3 de agosto de 2013, por lo que el notario habría realizado la publicación de los edictos dirigidos al propio titular registral a pesar que este había fallecido, además, de realizar las notificaciones vía edicto notarial considerando una dirección desfasada del predio materia de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que no habría empleado la debida diligencia, a pesar que el notario tenía conocimiento del fallecimiento;
- f. Sobre la existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor, se debe considerar que, de la acción desplegada por el notario, se ha demostrado que tuvo conocimiento sobre el contenido de la ficha RENIEC, específicamente sobre el fallecimiento del titular registral, por lo que, a pesar de ello, realizó la publicación de los edictos dirigidos a una persona fallecida, por otro parte, respecto la notificación vía edicto notarial consignó una dirección desfasada del predio materia prescripción adquisitiva a pesar de tener conocimiento de la dirección actualizada del referido bien; lo que constituye un agravante para la sanción a imponerse;

Que, finalmente sobre la graduación de la sanción disciplinaria; el notario quejoso ha cometido la infracción prevista en el inciso b) del artículo 149-C del Decreto Legislativo N° 1049 que señala: "no emplear la debida

diligencia en la extensión de los instrumentos notariales (...)", por lo que acarrearía una sanción disciplinaria de carácter leve que podría consistir en la amonestación privada o pública y una multa no mayor a una (1) UIT, en el caso de autos, se advierte que el notario denunciado notificó por edictos notariales al titular registral Roberto Brignole Debernardi sobre la prescripción adquisitiva de dominio a favor de Jorge Luis Silvera Lobatón y Elizabeth Giovanna Celis de la Cruz, a pesar que este había fallecido; más aún que el notario conocía del acontecimiento a través de la ficha RENIEC, asimismo, se observa del expediente de vistos que el notario habría consignado para efectos de la notificación vía edictos notariales una dirección no vigente del predio materia de prescripción adquisitiva de dominio a pesar que conocía de la dirección actualizada del mencionado predio, dicho actuar configuraría, no emplear la debida diligencia en el procedimiento de extensión del instrumento notarial por parte del notario, por lo que habría infringido el principio de diligencia notarial; asimismo, del desarrollo de la graduación de la sanción se ha podido advertir que el notario es reincidente y actuó con conocimiento de causa notificando a una persona que estaba fallecida y consignar en los edictos una dirección no vigente a la fecha, además que su conducta ha puesto en cuestión la extensión del instrumento público; asimismo de las circunstancias de su actuar, el notario no procedió con la debida diligencia que se espera para la emisión de los actos como es el de la prescripción adquisitiva de dominio; en conclusión por todas estas consideraciones su actuación funcional se encontraría agravada, por lo que este Consejo conviene en imponerle la máxima sanción en el estadio de la sanción leve establecida en el Decreto Legislativo N° 1049, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232, en ese sentido corresponde sancionar al notario Víctor Félix Cueva Valverde con *amonestación pública y una multa equivalente a una (1) UIT*;

Que, por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 034-2019-JUS/CN de la Sexta Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 26 de marzo de 2019, adoptado con la intervención de los señores consejeros José Carlos Aguado Navincopa, Azucena Inés Solari Escobedo, Pedro Manuel Patrón Bedoya, Henry Macedo Villanueva y María Mujica Barréda; 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 EN PARTE el recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Magno Justo Torres Arana el 7 de setiembre de 2018, en el extremo relacionado con la notificación de los edictos a persona fallecida y consignar en la publicación de los edictos una dirección no vigente, e **INFUNDADO** los demás extremos impugnados, en consecuencia, **REVOCAR** la Resolución N° 134-2018-CNL/TH de fecha 31 de julio de 2018, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima; que declaró infundada la denuncia interpuesta por el ciudadano Magno Justo Torres Arana, en representación de su madre, Josefina Arana Gasparini y



Resolución del Consejo del Notariado N° 26-2019-JUS/CN

absolvió al notario de Lima, Víctor Félix Cueva Valverde, la que **REFORMÁNDOLA** dispusieron imponer al notario Víctor Félix Cueva Valverde, sanción administrativa disciplinaria de **AMONESTACIÓN PÚBLICA** y multa equivalente a una (1) UIT. Agotando el presente pronunciamiento la vía administrativa.

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.

Regístrese y comuníquese.

AGUADO ÑAVINCOPA

SOLARI ESCOBEDO

PATRÓN BEDOYA

MACEDO VILLANUEVA

MUJICA BARREDA

JCJ