



# Resolución del Consejo del Notariado N° 43 -2019-JUS/CN

Lima, 10 JUN. 2019

## VISTO:

El Expediente N° 78-2018-JUS/CN, respecto al recurso de apelación interpuesto el 16 de octubre de 2018 por el ciudadano José Manuel Farro Ramírez y la ciudadana Haydee Mendoza Quispe contra la Resolución N° 157-2018-CNL/TH de fecha 4 de septiembre de 2018, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que declaró no ha lugar el inicio de procedimiento disciplinario contra el notario Jorge Luis Gonzales Loli; 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 24 de julio de 2018, el ciudadano José Manuel Farro Ramírez y la ciudadana Haydee Mendoza Quispe, interponen queja contra el notario de Lima, Jorge Luis Gonzales Loli, imputándole el presunto incumplimiento de la ley, normas reglamentarias o conexas y por no acatar las prohibiciones contempladas en la Ley del Notariado y el Código de Ética del Notariado Peruano, por presuntas infracciones disciplinarias previstas en los incisos i), m) y r) del artículo 149-A; inciso e) del artículo 149-B, e inciso b) del artículo 149-C del Decreto Legislativo N° 1049, e incumplimiento del inciso e) del artículo 2, y artículo 5 del Código de Ética del Notariado Peruano aprobado por Decreto Supremo N° 015-85-JUS;

Que, alegan los recurrentes que mediante sentencia expedida por el Noveno Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el proceso civil tramitado en el Expediente N° 12494-2017, se habría reconocido como propietario del inmueble cuya posesión ostentan, ubicado en el pasaje Enrique Meiggs N° 2158, con ingreso por calle Sebastián Barranca N° 2153, interior 5 (antes lote 3, Mz 106) distrito de La Victoria, al demandante Víctor Raúl Mendoza Quispe, y como consecuencia de dicho reconocimiento, afirman los quejosos, se habría ordenado su desalojo del bien cuya posesión ejercían. Precisan que el proceso en mención, a la fecha de presentación de la queja, se encontraba en estado de apelación y sobre el cual nunca habrían sido notificados;

Que, añaden que en el proceso en mención, el demandante habría acreditado su supuesto derecho de propiedad con la Escritura

Pública N° 5099 de fecha 4 de junio de 2014, otorgado ante el despacho del notario Jorge Luis Gonzales Loli, el mismo que habría sido celebrado por el ciudadano Alberto Mendoza Crisóstomo y la ciudadana Maximiliana Quispe de Mendoza (padres del comprador), quienes intervinieron como vendedores, y de la otra parte, el ciudadano Víctor Raúl Mendoza Quispe, como comprador;

Que, precisan que del contenido de la escritura pública y de los documentos que dieron origen a la misma se tiene que el ciudadano Alberto Mendoza Crisóstomo tenía 79 años, además de tener la condición de iletrado; y la ciudadana Maximiliana Quispe de Mendoza, contaba con 73 años de edad, también iletrada; y que el notario no habría dado cumplimiento a los literales g) y h) del artículo 54 del Decreto Legislativo N° 1049, por cuanto no existe *“la indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante”*, formalidad que exigiría la Ley del Notariado y hacer intervenir como testigos a los ciudadanos Adelaida Victoria Mendoza Quispe y Fernando César Mendoza Quispe, ambos hijos de los vendedores; precisando que si bien existe un impedimento en la ley para ser testigos a ruego, no existe una formalidad para distinguir en qué momento no hacer uso de dicha restricción; sumado al hecho de que el notario no habría guardado la formalidad exigida por la ley, la cual obliga a consignar la *“indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante”*;

Que, también refieren que el notario habría declarado que *“los comparecientes son inteligentes en el idioma castellano, quienes se obligan con capacidad, libertad y conocimiento suficiente (...)”*; sin embargo, no existiría documento que acredite dicha mínima condición, por cuanto de la escritura pública no se desprende que se haya adjuntado certificado médico que así lo certifique; más aun tomando en cuenta la edad de las personas que transfieren, las condiciones físicas de estos, por la dificultad que tienen para trasladarse, sumado al hecho que los vendedores son iletrados. En ese sentido, alegan los quejosos, que no podría acreditarse el 100% de la capacidad de personas de 79 y 73 años, más aún si son iletrados, por lo que carecerían de capacidad para disponer de bienes muebles;

Que, alegan también que en la primera cláusula de la escritura pública declararon ser los únicos propietarios del inmueble en mención, sin embargo, dicha escritura no acreditaría la condición de propietarios; asimismo, refieren que en dicha cláusula se consigna como antecedentes de la propiedad los autovalúos expedidos por la Municipalidad de La Victoria y que el bien lo habrían adquirido de sus anteriores propietarios, *“La Familia Gushike”*, según documento del 1 de octubre de 1985, apreciándose que no se identifica de quién se adquirió el bien, sumado al hecho de que los autovalúos no demostrarían el derecho a la propiedad, y que además no se habría precisado el tipo de documento firmado con la familia antes mencionada;



## Resolución del Consejo del Notariado N° 43-2019-JUS/CN

Que, añaden, que la intervención del notario se agrava aún más, ya que al verificar los anexos que dieron mérito a la escritura pública, se habría constatado que para acreditar el supuesto derecho de propiedad de los vendedores, lo habrían realizado en mérito a la copia de un supuesto contrato de promesa de venta, documento que por sí solo no acreditaría el derecho de propiedad; asimismo, alegan, el vendedor habría adjuntado copia del impuesto predial del año 2014, el que tampoco acreditaría dicho derecho;

Que, alegan también los quejosos, que de los hechos que han narrado se puede evidenciar falsas declaraciones de las partes en instrumentos públicos; omisión y falta de diligencia del notario e incumplimiento de los requisitos para comprar o vender un bien inmueble, por cuanto se atribuyen falsamente la condición de propietarios;

Que, también manifiestan, que en la cláusula séptima existe un acuerdo entre las partes, quienes reconocen la “transferencia de posesión” de un segundo inmueble ubicado en el Jr. Sebastián Barranca N° 2153, interior 5 del distrito de La Victoria, inmueble al cual le pusieron precio al señalar que es parte del precio pagado en dicha escritura; precisan además que hicieron la identificación del área de este segundo bien, del acto jurídico con el cual se hizo la transferencia de la posesión y de las partes. Arguye que ambas partes del mismo contenido de la escritura pública en cuestión y de la propia introducción de la minuta, reconocen que no ejercen posesión de este último inmueble, y quien supuestamente adquiere la posesión nunca habría tomado posesión de este último inmueble, así como tampoco señala quien ejerce dicha posesión al momento de la transferencia, como tampoco precisan si cuenta con documentación que acredite el derecho de posesión que transfieren, porque, precisan, las partes no tienen documentos que los acredite. Sin embargo, alegan, el notario sin tener acreditado el derecho de posesión del vendedor ha elevado a escritura pública dicha transferencia;

Que, finalmente, señalan los quejosos, el notario solo se habría limitado a transcribir la declaración de voluntad de los otorgantes, sin requerir documentación legal exigible, además de haber puesto en cuestionamiento los literales a), d) y e) del artículo 57 del Decreto Legislativo N° 1049, precisando que el bien afectado forma parte de un área mayor en el cual existen 5 familias más, quienes también tienen la condición de poseionarios. Sin embargo, el notario habría reconocido como propietario a personas que no lo son y que tampoco ejercen la posesión de dicho bien;

Que, a través del escrito de fecha 17 de agosto de 2018, que corre a fojas 36, el notario Jorge Luis Gonzáles Loli, refiere que ha cumplido todas las exigencias requeridas por el Decreto Legislativo N° 1049, habiendo formalizado la voluntad expresa de las partes, previa identificación biométrica y debida comparecencia y comprobación de capacidad, conocimiento y libertad de las partes y

en general, exigiendo todos los requisitos previstos en la normatividad que rige la actividad notarial. Añade que la queja solo busca involucrarle en problemas posesorios y litigios que tienen con los intervinientes de la escritura pública en cuestión;

Que, refiere el notario que al momento de producirse la extensión de la Escritura Pública el 4 de junio de 2014, los vendedores tenían 75 y 69 años de edad; sin embargo, al tener la condición de iletrados presentaron ante su despacho dos testigos a ruego, quienes comparecen en la citada escritura pública dejando constancia de su intervención como tal, tal como lo prevé el literal g) del artículo 54 del Decreto Legislativo N° 1049. Precisa, además, que la intervención de los hijos de los vendedores como su rogados no enerva su condición ni capacidad para intervenir como testigos, toda vez que para este supuesto, la misma norma citada por los denunciados establece claramente que a estas personas no les alcanza el impedimento de parentesco que señala la ley para el caso de intervención de testigos. Contrariamente a lo señalado por los quejosos, manifiesta el notario, en la práctica notarial se preferiría que intervengan los familiares directos de los comparecientes para asegurar que ellos cautelen sus intereses y los ilustren con mayor cercanía del contenido del contrato. En ese sentido, alega que ha dado cumplimiento al literal g) del artículo 54 del Decreto Legislativo N° 1049;

Que, respecto a la falta de documento que acredite que los otorgantes son inteligentes en el idioma castellano, obligándose con capacidad, libertad y conocimiento suficiente, es importante, indica, que no existe norma legal alguna que exija la presentación de documentos para certificar la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes, siendo esta una facultad inherente al notario en su calidad de profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren. Precisa el notario que las personas iletradas si bien no saben leer ni escribir, sin embargo, son perfectamente capaces de expresarse en el mismo idioma y son capaces de discernir, reconociendo tiempo, espacio y lugar, por lo que no debe confundirse tal situación con la falta de capacidad para intervenir en un acto jurídico como la compraventa, en ese sentido, gozan de sus derechos civiles, además de no existir declaración alguna de interdicción que pueda demostrar cosa distinta;

Que, con relación al extremo denunciado, relacionado al presunto falta de acreditación del derecho de propiedad, el mismo que estaría sustentado en un contrato de promesa de venta, señala el notario que conforme al artículo 57 del Decreto Legislativo N° 1049, la declaración de la voluntad de los otorgantes están contenidas en la minuta que es autorizada por letrado, la misma que es insertada literalmente en el cuerpo de la escritura pública, no siendo responsabilidad del notario verificar la exacta veracidad de la manifestación de voluntad de las partes contratantes, pues son los otorgantes los que las formulan y no el notario, quien debe transcribirlas en sus propios términos;



## Resolución del Consejo del Notariado N° 43 -2019-JUS/CN

Que, no obstante lo señalado, precisa el notario que aunque no existe norma legal o notarial que condicione a verificar que la propiedad de los vendedores esté registrada o conste documentalmente como requisito previo para elevación a escritura pública, pues el instrumento que se otorga puede tener por finalidad constituir un elemento probatorio para el ulterior saneamiento de su titulación dominial, su despacho tuvo a la vista elementos probatorios suficientes para evaluar la presunción de licitud del acto objeto de formalización, a través de los siguientes documentos: **i)** minuta de compraventa firmada por los contratantes y autorizado por letrado; **ii)** documentos de identidad de las partes y verificación biométrica; **iii)** contrato denominado Promesa de Venta celebrado por los vendedores y los anteriores propietarios el 24 de septiembre de 1985, que contiene la constancia de cancelación de fecha 24 de septiembre de 1986, con lo cual se entiende perfeccionada la venta; **iv)** autovaluo del año 2014 a nombre del vendedor; **v)** constancia de no obligación del impuesto de alcabala; y, **vi)** medio de pago utilizado respecto al monto total del precio de venta pactado en la minuta;

Que, alega además que si bien el documento que evidencia el tracto sucesivo hacia los vendedores, es un documento privado denominado Promesa de Venta, no es cierto que el mismo no contenga la transferencia de la propiedad en sí misma, como alega el denunciante. Alega también el notario, que no existe ningún conflicto de titularidad pues los denunciantes no sostienen ni menos acreditan tener ningún derecho de propiedad diferente o contradictorio, que pudiera enervar la facultad dispositiva de los transferentes, sienta relevante resaltar que la transferencia fue efectuada por el padre de uno de los denunciantes, quienes indican ser convivientes;

Que, añade que para la formalización de un acto materia del presente caso, los transferentes cumplieron con presentar la constancia de pago del Impuesto Predial respectivo emitido por la Municipalidad Distrital de La Victoria y el correspondiente pago del Impuesto de Alcabala, que corroboraban el reconocimiento municipal de su condición de contribuyentes; asimismo, dejaron expresa constancia que la posesión física del inmueble se encontraba en posesión de un tercero, lo cual es también es perfectamente válido, pues no existe restricción alguna para transferir bienes con dichas características, lo cual era plenamente conocido por ambas partes; alega también, que debe tenerse en cuenta que las disposiciones de la cláusula séptima de la minuta a la que se hace referencia, corresponden a un acuerdo que solo surte efectos entre las partes contratantes, tal cual se desprende de su tenor literal "en la relación interna de las partes", no siendo oponible ante terceros por lo que menos aun tendría que ser materia de verificación o constatación notarial;

Que, mediante Resolución N° 157-2018-CNL/TH de fecha 4 de septiembre de 2018, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que corre a fojas 101, se declaró no ha lugar el inicio de

procedimiento, al considerar que no se observa incumplimiento alguno por parte del notario respecto de las normas del Decreto Legislativo N° 1049, conexas o estatutarias;

Que, en dicha resolución se señala que se presume que la capacidad plena de ejercicio de una persona se adquiere a la mayoría de edad y que el estado de avanzada edad de una persona, por sí mismo, no se encuentra dentro de las condiciones de excepción a la capacidad de ejercicio y consecuentemente no constituye impedimento alguno para el ejercicio y disfrute de derechos y deberes, puesto que para que se considere incapaz se requiere que sea declarada judicialmente como tal mediante un proceso de interdicción a través de una sentencia firme y que una vez declarada su incapacidad a efectos de dar publicidad de la misma, sea registrada tanto en el registro civil y registro personal. Asimismo, refiere el Tribunal, con relación a los testigos a ruego, que fueron designados como tales y señalados en la minuta inserta en la escritura pública citada precedentemente conforme puede leerse de la cláusula novena de la minuta que corre de fojas 48 a 51, a quienes el notario ha cumplido con identificar plenamente;

Que, con relación a la imputación referida a no haberse acreditado la condición de propietarios, por los vendedores, señala el Tribunal que de la documentación presenta al notario y de su evaluación conjunta se acreditó que los vendedores se encontraban facultados para realizar dicha transferencia y del tracto sucesivo con los titulares registrales, habiendo el notario calificado como procedente extender la escritura pública requerida, decisión autónoma motivada en los documentos que fueron presentados por los contratantes, siendo preciso mencionar que conforme al artículo 1532 del Código Civil, se puede vender bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por ley; aunado al artículo 949 del citado cuerpo normativo que establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, por lo que, no se exige para efectos de la extensión de una escritura pública de transferencia de propiedad de un inmueble, que dicho derecho se encuentre previamente inscrito en registros públicos, siendo la inscripción registral un mecanismo de oponibilidad de derechos reales, conforme lo prevé el artículo 2022 del Código Civil;

Que, respecto a la transferencia de posesión de un segundo inmueble, ubicado en calle Sebastián Barranca N° 2153, interior 5, La Victoria, precisa el Tribunal que son las partes intervinientes y el letrado que autoriza los responsables de lo que se ha manifestado y pactado en la misma, correspondiendo a las partes sujetarse a lo pactado libremente, no existiendo responsabilidad alguna del notario por las condiciones contractuales ni declaraciones vertidas o las omisiones de información respecto a la situación física del inmueble materia de transferencia en la minuta inserta en la escritura pública, ni tampoco sobre la existencia o no de



## Resolución del Consejo del Notariado N° 43 -2019-JUS/CN

adjudicaciones efectuadas a terceros con anterioridad a la extensión del instrumento público materia de análisis; siendo necesario señalar que no corresponde al notario efectuar investigaciones adicionales para verificar la veracidad de lo pactado, tomando en cuenta que la función notarial se rige por el principio de buen fe de los contratantes y de los documentos que le presentan para brindar servicios notariales, pudiendo ser estos desvirtuados ante el órgano jurisdiccional competente, en caso el interesado alegue la existencia de causal de invalidez de los acuerdos contractuales y/o de la escritura pública que lo contiene;

Que, no conforme con el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, el quejoso ha impugnado la resolución a través del recurso de apelación que corre a fojas 125, presentado el 16 de octubre de 2018;

Que, es objeto de la presente resolución analizar el recurso de apelación interpuesto el 16 de octubre de 2018 por el ciudadano José Manuel Farro Ramírez y la ciudadana Haydee Mendoza Quispe, así como la revisión del expediente administrativo disciplinario remitido a esta instancia en grado de apelación, a efectos de determinar la posible existencia de indicios que podrían configurar la presunta infracción disciplinara por el notario Jorge Luis Gonzales Loli, respecto de los cargos imputados por los denunciantes;

Que, asimismo, cabe mencionar que 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, 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, como se aprecia de la interposición de la queja, el ciudadano José Manuel Farro Ramírez y la ciudadana Haydee Mendoza Quispe, imputan al notario de Lima, Jorge Luis Gonzales Loli, el presunto incumplimiento de la ley, normas reglamentarias o conexas y el no acatar las prohibiciones contempladas en la Ley del Notariado y el Código de Ética del Notariado Peruano, incurriendo en presuntas infracciones disciplinarias previstas en los incisos i), m) y r) del artículo 149-A; inciso e) del artículo 149-B, e inciso b) del artículo 149-C del Decreto Legislativo N° 1049, e incumplimiento del literal e) del artículo 2 y artículo 5 del Código de Ética del Notariado Peruano aprobado por Decreto Supremo N° 015-85-JUS. Denuncia declara no ha lugar mediante Resolución N° 157-2018-CNL/TH de fecha 4 de septiembre de 2018;

Que, no conforme con el pronunciamiento señalado en el punto precedente, el quejoso ha impugnado la resolución a través del recurso de apelación que corre a fojas 125, presentado el 16 de octubre de 2018, alegando lo siguiente: *i)* Que la resolución objeto de impugnación contiene una falta de motivación, al no haberse expuesto las razones jurídicas y normativas, con referencia directa a los fundamentos esgrimidos por su parte que justifiquen el acto adoptado; *ii)* que sobre el segundo inmueble transferido el Tribunal de Honor habría considerado que no se acreditó el derecho de posesión de la quejosa; sin embargo, precisa, es el motivo de la denuncia que el notario no haya requerido documentación alguna para abstenerse de elevar a escritura pública, dicho acto. Precisa, además, que no se discute el derecho de posesión sino la presunta inadecuada participación y responsabilidad del notario; *iii)* que de forma arbitraria no se habría resuelto debidamente con lo denunciado por los quejosos, con lo que se habría vulnerado los principios del derecho administrativo y de conducta procedimental; *iv)* que el Tribunal de Honor no ha tomado en cuenta la obligación expresa que tiene el notario de consignar la indicación expresa en la introducción de su escritura pública en la cual los otorgantes reconocen que son ellos los que con voluntad llevaron a sus testigos a ruego, tal como se desprende del artículo 54 del Decreto Legislativo N° 1049. Refieren además los apelantes, que de las fotos adjuntas en el archivo notarial se puede presumir que los vendedores no asistieron a la notaría por su propia voluntad, por lo que esta parte hace cuestionable la diligencia del notario en la escritura pública, en especial en la intervención de los testigos a ruego. En ese sentido, alegan que el notario tuvo la facultad de hacer valer el inciso c) del artículo 56 del Decreto Legislativo N° 1049, por cuanto de los hechos narrados sería más que notoria la actitud sospechosa de las partes, sumando a las ambiguas y confusas cláusulas del contrato materia del presente, contraviniendo con ello el inciso b) del artículo 149-C del Decreto Legislativo N° 1049. Añade también que el notario no habría estado presente en la toma de firmas como se aprecia de las fotografías, más aun cuando la evaluación de la capacidad es de absoluta competencia del notario, a prudencia y juicio del notario a quien no se le ve en las fotos; *v)* asimismo, refiere que la resolución impugnada contiene un error al señalar que el contrato de promesa de venta debe ser calificado como compraventa cuando contenga los elementos que lo configuren como tal; sin embargo, refieren los impugnantes, en el supuesto negado de la legalidad del contrato en mención, este presentaría las siguientes características: tiene el membrete de contrato de promesa de venta; la introducción del contrato trata de promesa de compraventa; no se identifica plenamente a los vendedores ya que solo señala un nombre y un apellido; el comprador interviene como soltero; no existe testigo a ruego, toda vez que este último es iletrado; no se identifica plenamente el bien materia de promesa de compraventa, siendo este un elemento principal del contrato de compraventa; se ha identificado un pago inicial, pero también existe un pendiente de pago, el mismo que se no está acreditado en cuanto a su cancelación; y finalmente, en dicho contrato de promesa de compraventa se obligaron a perfeccionar el contrato de promesa en el futuro previa independización;



## Resolución del Consejo del Notariado N° 43-2019-JUS/CN

Que, con relación a la presunta falta de motivación, debemos precisar que esta constituye una garantía constitucional del administrado que busca evitar la arbitrariedad de la Administración al emitir actos administrativos. En ese sentido, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en el artículo IV del Título Preliminar establece que el debido procedimiento es uno de los principios del procedimiento administrativo. Siendo ello así, de la revisión de la resolución materia de impugnación se aprecia que el Tribunal de Honor fundamentó y motivó cada uno de sus argumentos que condujeron a su pronunciamiento, tal es el caso que ha desarrollado el aspecto normativo así como el fáctico para efectos de emitir pronunciamiento y ha valorado las piezas aportadas al procedimiento, en ese sentido, el extremo relacionado con una presunta vulneración al derecho de motivación debe ser desestimado;

Que, respecto a lo alegado por el apelante en lo relativo a los testigos a ruego, es menester mencionar que el literal g) del artículo 54 del Decreto Legislativo N° 1049, prescribe lo siguiente:

### **“Artículo 54.- Contenido de la Introducción**

(...)

g) *La indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante, en el caso de que éste sea analfabeto, no sepa o no pueda firmar, sea ciego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio de que imprima su huella digital. **A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta Ley para el caso de intervención de testigos.***

(...). (Énfasis agregado).

Que, como se aprecia de la redacción de la norma, se debe consignar la intervención de un tercero en el caso que una persona analfabeta concorra a suscribir dicho instrumento público notarial, siendo imprescindible mencionar que el citado artículo, dispensa a este tercero testigo del impedimento de parentesco que prevé el artículo 56 del Decreto Legislativo N° 1049;

Que, de la revisión del testimonio de la escritura pública de compraventa que corre de fojas 8 a 10 del expediente, se advierte que en la parte introductoria el notario señaló en la comparecencia de los vendedores, a quienes comparecían en calidad de testigos a ruego, los mismos que fueron designados como tales en la minuta inserta en la escritura pública en cuestión, a quienes el notario identificó conforme a lo previsto en el artículo 55 del citado cuerpo normativo, motivo por el cual, este extremo del recurso de apelación debe ser desestimado;

Que, con relación a la capacidad de los vendedores para efectuar el acto de compraventa, teniendo en cuenta la edad de los mismos, se debe de precisar que la actuación notarial en cuanto a la capacidad de los otorgantes en los instrumentos públicos, se encuentra regulado en el literal h) del

artículo 54 del Decreto Legislativo N° 1049 y establece que en la introducción de la escritura pública el notario expresará la fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes. Asimismo, debe precisarse que las personas iletradas si bien no saben leer ni escribir, son capaces de expresarse en el idioma y son capaces de discernir, por lo que no debe confundirse tal situación con la falta de capacidad para intervenir en un acto jurídico como la compraventa, en ese sentido, gozan de sus derechos civiles, además de no existir declaración alguna de interdicción que pueda demostrar cosa distinta; además, para que se considere incapaz se requiere que sea declarada judicialmente como tal mediante un proceso de interdicción a través de una sentencia firme y que una vez declarada su incapacidad a efectos de dar publicidad de la misma, sea registrada tanto en el registro civil y registro personal, por lo que siendo ello así, este extremo del recurso de apelación debe ser desestimado;

Que, debemos precisar que las fotos a las cuales hacen referencia los apelantes, no demuestran el comparecimiento forzoso al oficio notarial de los vendedores, por lo que estos argumentos no desvirtúan lo desarrollado por el Tribunal de Honor, debiendo desestimarse el recurso apelación;

Que, con relación a la transferencia de un segundo inmueble, debe precisarse que del estudio del expediente administrativo, se aprecia que el notario evaluó la documentación que se le presentó para la elaboración de la escritura pública de compraventa en cuestión, documentación a través de la cual quedó acreditada la facultad de los vendedores para realizar la transferencia de este segundo bien, así como de la verificación del tracto sucesivo; transferencia que además se encuentra conforme a los artículos 949 y 1532 del Código Civil, por lo que este extremo del recurso de apelación también debe ser desestimado;

Que, finalmente, con relación al contrato de promesa de venta, debe precisarse que el hecho de colocarse solo el nombre y el apellido de los vendedores, no significa que estos no hayan sido plenamente identificados, toda vez que los vendedores no son connacionales, conforme se precisa en los carnés de extranjería de estos; de otro lado, con relación a la falta de precisión del estado civil del comprador, no resulta relevante que este sea precisado, toda vez que se trata de la incorporación de un patrimonio a favor de la sociedad conyugal; además, debe considerarse que las cláusulas pactadas fueron convenidas dentro de un marco de libertad contractual entre privados, los cuales no son atribuibles al notario, por lo que este extremo del recurso de apelación debe ser desestimado;

Que, por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 59-2019-JUS/CN de la Décima Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 10 de junio de 2019, adoptado con la intervención de los señores consejeros Juan Carlos Sandoval Eyzaguirre, Pedro Manuel Patrón Bedoya, María Jesús Benavides Díaz, Henry Macedo Villanueva; y, Mario César Romero Valdivieso; y de conformidad



## Resolución del Consejo del Notariado N° 43 -2019-JUS/CN

con lo previsto en el inciso h) del artículo 142 del Decreto Legislativo N° 1049; **por unanimidad:**

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°: Declarar infundado** el recurso de apelación interpuesto el 16 de octubre de 2018 por el ciudadano José Manuel Farro Ramírez y la ciudadana Haydee Mendoza Quispe; en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución N° 157-2018-CNL/TH de fecha 4 de septiembre de 2018, expedida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, que declaró **no ha lugar** el inicio de procedimiento disciplinario contra el notario Jorge Luis Gonzales Loli, quedando agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°: DISPONER** la notificación de la presente resolución a las partes que intervienen en el presente procedimiento.

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

Regístrese y comuníquese.

  
SANDOVAL EYZAGUIRRE

  
BENAVIDES DÍAZ

  
PATRÓN BEDOYA

  
MACEDO VILLANUEVA

  
ROMERO VALDIVIESO