



Resolución del Consejo del Notariado N° 1-2020-JUS/CN

Lima, 27 ENE. 2020

VISTOS:

El Expediente N° 72-2019-JUS/CN, respecto al recurso de apelación presentado por la ciudadana Sofía Doris Castillo Cullcush contra la Resolución N° 48-2019-CNL/TH, de fecha 5 de marzo de 2019, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima que resolvió declarar no ha lugar a inicio de procedimiento administrativo disciplinario contra el notario Martín Sigisfredo Zapata Quezada; y,

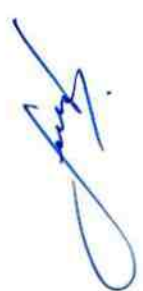
CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo previsto en el artículo 140° y en el inciso h) del artículo 142° del Decreto Legislativo N° 1049, el Consejo del Notariado es el órgano del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos encargado de la supervisión del notariado, y resuelve en última instancia, como Tribunal de Apelación, sobre las decisiones del Tribunal de Honor de los Colegios de Notarios relativos a asuntos disciplinarios;

Que, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2019, que corre de fojas 1 a 2, la señora Sofía Doris Castillo Cullcush señala que en el mes de marzo de 2015 interpuso ante la Corte Superior de Justicia de Lima – Norte demanda de otorgamiento de escritura pública contra el presidente del Concejo de Administración de la Asociación Pro Vivienda "Los Libertadores", a fin que cumpla con otorgarle escritura pública del 50% de derechos y acciones del Lote 45, Mz. E, de la Asociación Pro – Vivienda "Los Libertadores", distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima;

Que, asimismo, la quejosa señala que, una vez cumplido el mandato de elaborar el proyecto de minuta, mediante Oficio OFC. N° 1064-2015-5TO-JEC-CNL-GOSPG-MS del 13 de junio de 2018, se remitió el expediente principal a la notaría Zapata Quezada en mérito a lo dispuesto por Resolución Número Veintinueve, tal como consta en el cargo con sello de recepción de dicho oficio notarial. Sostiene que el notario le indicó que en razón a que es "cesante" podría pagar en partes el costo de la elaboración de la escritura pública e inscripción en Sunarp;

Que, es así que el 3 de setiembre de 2018, y habiendo cancelado la suma total de S/ 1.450.00 (mil cuatrocientos cincuenta con 00/100 soles) solicitó la escritura pública para firmarla. Sin embargo, afirma que el personal de la notaría le decía que lo siguiente: "venga dentro de 25 días", "lo estamos trabajando", "eso a ud. no le compete". En tal sentido, la quejosa alega que le solicitó al notario quejado que le entregue constancia de cancelación del monto que había pagado, sin embargo, este habría manifestado que no contaba con el



modelo de cancelación de pago debido a que era una notaría relativamente nueva (5 años de funcionamiento) y que solo verbalmente se da a conocer el monto total de la escritura e inscripción, así como la cancelación del pago (boleta N° 023406 – S/ 500.00; boleta N° 023775 – S/ 500.00; recibo N° 001834 – S/ 350.00 y recibo N° 001932 – S/ 100.00);



Que, de otro lado, la quejosa afirma que el 18 de junio de 2018, entregó personalmente al notario quejado documentos originales tales como Declaración Jurada de Autoavalúo 2018; HR y PU del año 2018; recibos originales recién pagados del impuesto predial 2018; el original de la Resolución de Gerencia de Impugnaciones N° 267-026-00002416 de fecha 31 de enero de 2014 (prescripción de alcabala); y copia literal certificada de la Partida N° 11926726, adquirida el 18 de junio de 2018. Sin embargo, señala que cuando acudió a la notaría a solicitar estos documentos el 19 de setiembre de 2018, le mencionaron que tenía que pagar un derecho para la búsqueda de los referidos documentos debido a que se habrían extraviado. Es por este motivo que la quejosa habría acudido al Juzgado a pedir lo que habría cancelado al notario, así como de todos los documentos entregados, sin embargo, el notario habría hecho caso omiso a este pedido;



Que, mediante escrito de descargo presentado el 8 de febrero de 2019, que corre de fojas 25 a 28, el notario Martín Sigisfredo Zapata Quezada argumenta que con fecha 13 de junio de 2018 el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte de Justicia de Lima Norte remitió a su notaría el Expediente N° 1064-2015, seguido por Sofía Doris Castillo Cullcush contra la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores sobre otorgamiento de escritura pública de 959 fojas. Teniendo en cuenta el "volumen" del trabajo a realizar, mencionó que le cobraría la suma de S/ 1.600 (mil seiscientos con 00/100 soles) conforme a la orden de servicio del Kardex N° 3039 que ella omitió firmar. Asimismo, el notario menciona que la quejosa fue haciendo pagos parciales por el servicio notarial, siendo que recién el 17 de julio de 2018 presentó los documentos referidos al HR y PU; pago del impuesto predial y la Resolución de Gerencia de Impugnaciones N° 267-026-000037171 de esa misma fecha que declaraba improcedente su solicitud de prescripción del impuesto alcabala. Es por ello que ante la falta del documento que acredite el pago del impuesto de alcabala, le sugirió realizar la respectiva gestión administrativa ante el Superintendencia de Administración Tributaria – S.A.T.;



Que, además, el notario refiere que al solicitar los documentos antes mencionados le dijo a la quejosa que regrese al día siguiente para hacer la búsqueda respectiva, hecho que habría ocasionado que la quejosa levante la voz delante de las señoritas que la atendían, y que, al día siguiente, ubicados los documentos solicitados, procedieron a comunicarse con ella al número telefónico 531-6435 pero no habría contestado, situación que habría sido repetitiva durante varios días;





Resolución del Consejo del Notariado N° 1-2020-JUS/CN

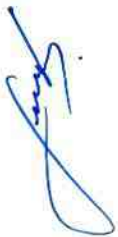
Que, igualmente, el notario quejado sostiene que no se podía emitir la escritura pública ordenada por el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte hasta que se cumpla con pagar el impuesto de alcabala, no obstante, que el titular del citado Juzgado le mencionó que cumplidos los requisitos de ley procediera a extender la escritura pública antes del 31 de enero de 2019, fecha en la que el magistrado saldría de vacaciones. Es así que contando con la Resolución N° 267-026-0002416 de fecha 31 de enero de 2014 ofrecida por la quejosa que declaraba procedente la solicitud de prescripción del impuesto de alcabala, el notario quejado, a pesar de no haber recibido el pago total de sus honorarios, con fecha 21 de enero de 2019 procedió a extender el instrumento público requerido, el mismo que fue suscrito en la misma fecha por el juez competente;

Que, en tal razón, el notario señala que la demora en la extensión de la escritura pública ordenada por el juzgado se debió a que se debía cumplir con el pago de los impuestos correspondientes o la constancia de inafectación o prescripción de dicho impuesto, así como de sus honorarios acordados. No obstante, el notario indica que la quejosa no solo habría efectuado su reclamo "de manera enérgica" sino que, invocando su condición de adulto mayor, en forma altisonante habría ofendido a los dependientes de su despacho notarial e inclusive su honor;

Que, finalmente, el notario acota que la quejosa se estaría negando a suscribir la escritura pública emitida, la misma que ha sido firmada por el juez competente, pues indica que la minuta de fecha 9 de marzo de 2018, firmada también por el citado magistrado, contiene errores, por lo que la quejosa solicita que antes de suscribir el mencionado instrumento público se corrija el proyecto de minuta, siendo que "olvida" que esta es transcrita a la escritura pública en forma idéntica a su original y que antes de firmar, el señor juez habría verificado todos los extremos del respectivo instrumento público. Por tanto, pide que se desestime la queja presentada en todos sus extremos;

Que, mediante Resolución N° 048-2019-CNL/TH, de fecha 5 de marzo de 2019, que corre de fojas 67 a 76, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima resuelve declarar no ha lugar al inicio de procedimiento administrativo disciplinario contra el notario Martín Sigisfredo Zapata Quezada al considerar que si bien el Poder Judicial, a través de sus Juzgados, puede ordenar a un notario efectuar el otorgamiento de una escritura pública, también es de tomar en consideración que conforme a lo previsto en el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, los notarios pueden disponer de todos los actos que resulten necesarios para garantizar la legalidad de los actos que ante él se celebran previa calificación legal, así como requerir los documentos necesarios para la extensión del instrumento público solicitado. Por lo que, una vez que el usuario presenta la minuta suscrita por los otorgantes y abogado que la autoriza, así como toda la documentación solicitada para la extensión de la escritura pública requerida,

luego de la calificación por parte del notario de la procedencia de los mismos y previo pago de derechos notariales, recién se podría extender la escritura pública;



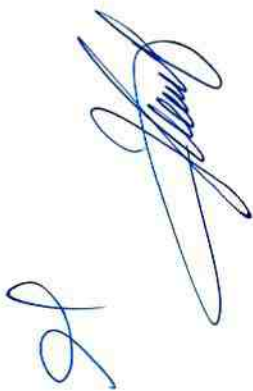
Que, igualmente, el Tribunal de Honor señala que, el solo hecho que el juzgado hubiese enviado el expediente judicial de otorgamiento de escritura pública al notario quejado a efectos de que proceda a formalizar la escritura pública demandada no implicaría que este acto hubiese tenido que ser realizado sin previamente haberse requerido a la parte interesada que cumpla con los requisitos necesarios para la extensión del instrumento público solicitado y se le sufrague el pago por dicho servicio notarial. No obstante, el notario Zapata Quezada, una vez cumplido con presentar el documento referido al impuesto de alcabala, en atención al pedido del juez a cargo, procedió a extender la escritura pública la que a la fecha se encuentra suscrita solo por este último;



Que, en tal sentido, el Tribunal de Honor considera que el supuesto incumplimiento a la que hace referencia la denunciante no es imputable al notario Martín Sigisfredo Zapata Quezada, toda vez, que este se debió a causas justificables que en principio correspondió a la parte denunciante quien era responsable de presentar los requisitos solicitados para la extensión del instrumento público requerido, y que pese a que no se cumplió con efectuar el pago total de los derechos notariales, el citado notario ha procedido a continuar con el trámite que sigue en su oficio notarial extendiendo el instrumento público solicitado, encontrándose pendiente de ser suscrito por la quejosa;



Que, de otro lado, con relación a la solicitud de entrega de una constancia de cancelación por la elaboración de la escritura pública e inscripción en Sunarp, servicios que habrían sido sufragados en su totalidad, y que el notario habría indicado que no cuenta con el formato de cancelación de pago al ser una notaría con cinco (5) años de funcionamiento; el Tribunal de Honor sostiene que no es de su competencia emitir pronunciamiento con relación a las constancias que pueda expedir o no el referido notario referente a los pagos que realizan los usuarios que le solicitan servicios notariales, más aún, cuando la recurrente ha acompañado copia de las boletas de venta y recibos expedidos por la notaría por concepto de escritura pública del Kardex 3039, cuyas copias corren de fojas 12 a 13 del expediente;



Que, finalmente, sobre los errores que supuestamente existen en la minuta de fecha 9 de marzo de 2018, documento que fue suscrito por el juez, y sobre el cual la quejosa exige que se corrija el proyecto de minuta de fecha 25 de mayo de 2018 no suscrita por el juez; el Tribunal de Honor menciona que al tratarse de supuestos errores contenidos en la minuta que fue suscrita tanto por la denunciante, el juez y el abogado que la autorizó son estos los responsables por su contenido. Por tanto, para su subsanación, las partes deberán presentar una minuta aclaratoria debidamente suscrita por los otorgantes del mismo y autorizada por abogado, a fin de que se pueda extender una nueva escritura



Resolución del Consejo del Notariado N°

1-2020-JUS/CN

pública, previo pago de los derechos que correspondan. Por tanto, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima señala que de las razones expuestas y de los medios probatorios presentados, no se habría acreditado que el notario Martín Sigisfredo Zapata Quezada haya incurrido en falta administrativa;

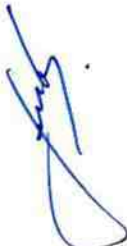
Que, mediante escrito presentado el 17 de abril de 2019, que corre de fojas 83 a 85, la señora Sofía Doris Castillo Cullcush apela la decisión del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima argumentando que no se ha valorado de manera correcta lo señalado en su queja ni los documentos que ha presentado del 5to Juzgado Civil de Lima Norte. Menciona también que la resolución impugnada le ha causado agravios debido a que no se ha tenido en cuenta que el notario le ha cobrado la suma de S/ 1.450.00 (mil cuatrocientos cincuenta con 00/100 soles) y que le convocó en reiteradas ocasiones a su notaría y que sin razón alguna se ha demorado en emitir la escritura pública ordenada por el juez respecto a la adjudicación del 50% de acciones y derechos del Lote 45 de la Mz. E', de la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores que ordenó el Juez del Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima-Norte en rebeldía de la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores del distrito de San Marín de Porres;

Que, la recurrente refiere que la Orden de Servicios, que corre a fojas 35, "nunca se mencionó ni mostró" y que tiene "fecha de admisión" 19 de junio de 2018 pero señala fechas de pago posteriores, siendo que, además, no hubo pacto para decidir los costos notariales y que esta fue fijada por el notario quejado por la suma de S/ 1.450.00 (mil cuatrocientos cincuenta con 00/100 soles) que empezó a pagar el 19 de junio de 2018 mediante boleta N° 023406 por la suma de S/ 500.00 (quinientos soles con 00/100 soles);

Que, de otro lado, la quejosa afirma que ha sufrido maltrato por parte del personal de la notaría Zapata Quezada y que la demora en protocolizar la escritura pública en el mes de enero de 2019 con errores de la notaría y del Quinto Juzgado Civil de Lima Norte, y su consecuente no inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Lima, le ha ocasionado perjuicio económico, daño moral y una afectación a su honor y dignidad como dama. Argumenta también que la Resolución de Gerencia de Impugnaciones N° 267-026-0002416 de fecha 31 de enero de 2014, que declara procedente la solicitud de prescripción del Impuesto de Alcabala, contiene un error material en la parte resolutive, pues debía decir "Asociación Pro Vivienda Los Libertadores", sin embargo, se consignó "Urbanización los Libertadores";

Que, en tal sentido, la quejosa señala que solicitó nuevamente la prescripción del Impuesto de Alcabala obteniendo la Resolución de Gerencia de Impugnaciones N° 267-026-00037171, de fecha 17 de julio de 2018, que declara improcedente su solicitud de prescripción del Impuesto de Alcabala, la cual le fue notificada el 21 de agosto de 2018 y no el 17 de julio de 2018. Menciona, además, que luego de ello, obtuvo la Resolución de Gerencia de Impugnaciones N°

267-026-00041119, de fecha 30 de noviembre de 2018, que declara procedente la solicitud de prescripción del Impuesto de Alcabala y corrige el error material en la parte resolutive y dice "Asociación Pro Vivienda Los Libertadores";

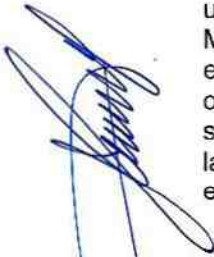


Que, es objeto de la presente resolución analizar el recurso de apelación interpuesto por la señora Sofía Doris Castillo Cullcush a efectos de determinar si el notario Martín Sigisfredo Zapata Quezada vulneró lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado;

Que, igualmente, es menester resaltar que los incisos 8) y 9) del artículo 248 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante 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 apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario. En virtud a ello, se debe considerar que el factor probatorio es fundamental en este tipo de procedimientos;



Que, en su recurso de apelación, la señora Sofía Doris Castillo Cullcush menciona que no se ha valorado de manera correcta lo manifestado en su queja ni los documentos que ha presentado del 5to Juzgado Civil de Lima Norte. Sin embargo, de lo mencionado por la recurrente se advierte que no desarrolla con claridad ni precisión por qué considera que no se habrían valorado los documentos que menciona. Por tanto, este extremo apelado debe ser desestimado;



Que, respecto a que el notario quejado le ha cobrado la suma de S/ 1.450.00 (mil cuatrocientos cincuenta con 00/100 soles) y que le convocó en reiteradas ocasiones a su notaría y que sin razón alguna se ha demorado en emitir la escritura pública ordenada por el juez respecto a la adjudicación del 50% de acciones y derechos del Lote 45 de la Mz. E' de la "Asociación Pro Vivienda Los Libertadores"; es preciso mencionar que el precio fijado por los servicios notariales está sujeta a la ley de oferta y demanda, es decir, que las notarías establecen el precio a cobrar y estas pueden ser aceptadas o no por los usuarios que deseen realizar los distintos trámites notariales. Además, el notario Martín Sigisfredo Zapata Quezada habría señalado que procedió a extender la escritura pública ordenada por el juez, tal y como se aprecia de fojas 38 a 55, no obstante que el precio pactado entre ambas partes habría sido de S/ 1.600.00 (mil seiscientos con 00/100 soles), instrumento público que no se encuentra suscrito por la quejosa. Por tanto, al no apreciarse ninguna irregular en el actuar del notario sobre este extremo apelado, el mismo debe ser desestimado;



Que, de otro lado, debemos mencionar que la recurrente manifiesta que fue convocada en diversas ocasiones a la notaría sin obtener el resultado esperado debido a que el notario habría demorado en emitir la escritura pública ordenada por el juez respecto a la adjudicación del 50% de acciones



Resolución del Consejo del Notariado N°

1-2020-JUS/CN

y derechos del Lote 45 de la Mz. E' de la "Asociación Pro Vivienda Los Libertadores". Sin embargo, de los actuados no se advierte que la recurrente presente medios probatorios que sustenten este hecho o que haya sufrido un mal trato por parte del personal de la notaría o del notario Zapata Quezada. Asimismo, sobre la supuesta demora en el otorgamiento del citado instrumento público, es preciso señalar que el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, prevé que el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia;

Que, el artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF, dispone que los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos predial, alcabala y al patrimonio vehicular en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos;

Que, en tal sentido, el notario señala que para la extensión de la escritura pública ordenada por el juez faltaba que la señora Sofía Doris Castillo Cullcush cumpla con cancelar el impuesto de alcabala o que presente la exoneración del pago de este, tal y como habría ocurrido según lo menciona la recurrente mediante la Resolución de Gerencia de Impugnaciones N° 267-026-00041119, de fecha 30 noviembre de 2018, que declara procedente su solicitud de prescripción del Impuesto de Alcabala. Es así que, presentada la exoneración del pago del impuesto de alcabala, con fecha 21 de enero de 2019, el notario procedió a extender la escritura pública de Transferencia de Acciones y Derechos otorgado por el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil a favor de Sofía Doris Castillo Cullcush, la cual corre de fojas 38 a 55, y que no ha sido suscrita por la recurrente. Por tanto, teniendo en cuenta que entre la fecha de extensión de la citada resolución de gerencia y de la escritura pública hay un lapso de tiempo de un (1) mes y veintiún (21) días, se debe considerar también el volumen de dicho instrumento público y el nivel de complejidad que habría demandado emitirlo, más aún, cuando es derivado de un proceso judicial. Por tanto, al advertirse que no existe demora injustificable en la extensión de la mencionada escritura pública, este extremo apelado por la quejosa debe ser desestimado;

Que, finalmente, sobre los errores en los que habría incurrido la notaría y el Quinto Juzgado Civil de Lima Norte al momento de redactar la minuta de adjudicación del 50% de acciones y derechos del Lote 45 de la Mz. E' de la "Asociación Pro Vivienda Los Libertadores" y su consecuente no inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Lima, ocasionándole un perjuicio económico; es necesario resaltar que el presente procedimiento está

dirigido única y exclusivamente a determinar la responsabilidad en que hubiera incurrido el notario denunciado por la presunta comisión de las infracciones a los deberes funcionales previstos en el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. En tal sentido, no podríamos emitir pronunciamiento respecto a la responsabilidad o no del juez;

Que, sin embargo, sobre la supuesta responsabilidad del notario debemos señalar que de fojas 36 a 37, corre la precitada minuta de fecha 9 de marzo de 2018, la cual se encuentra debidamente suscrita por el Juez del Quinto Juzgado Civil de Lima Norte, Gerardo Octavio Sánchez Porturas, la señora Sofía Doris Castillo Cullcush y su abogada Magaly Villa Zárate. Asimismo, se advierte que esta minuta no ha sido redactada en la notaría Zapata Quezada y es la misma que se encuentra inserta en la Escritura Pública N° 24 de Transferencia de Acciones y Derechos que otorga el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil a doña Sofía Doris Castillo Cullcush. Por tanto, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 48 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, si existiese un error en el instrumento público extendido, este solo podrá ser aclarado, adicionado o modificado mediante otra escritura pública. Por tanto, advirtiéndose que no existe responsabilidad del notario respecto a la no inscripción del cuestionado instrumento público en los registros públicos, teniendo en cuenta, además, que este no ha sido suscrito por la recurrente, este extremo apelado debe ser desestimado;

Que, por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 1-2020-JUS/CN de la Primera Sesión Ordinaria del Consejo del Notariado de fecha 27 de enero de 2020, adoptado con la intervención de los señores consejeros Juan Carlos Sandoval Eyzaguirre, María Jesús Benavides Díaz; Pedro Manuel Eduardo Arturo Patrón Bedoya, Henry Macedo Villanueva y Mario César Romero Valdivieso; y de conformidad con lo previsto en el inciso h) del artículo 142 del Decreto Legislativo N° 1049; **por unanimidad:**

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Se declare **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la señora Sofía Doris Castillo Cullcush; en consecuencia, se **CONFIRME** la Resolución N° 048-2019-CNL/TH, de fecha 5 de marzo de 2019, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima que resolvió declarar **no ha lugar** a inicio de procedimiento administrativo disciplinario contra el notario Martín Sigisfredo Zapata Quezada. Dándose por agotada la vía administrativa.

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



Resolución del Consejo del Notariado N° 1-2020-JUS/CN

Artículo 3°: DEVOLVER los actuados al Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima una vez devueltos los cargos de notificación.

Regístrese y comuníquese.


SANDOVAL EYZAGUIRRE


BENAVIDES DÍAZ


PATRÓN BEDOYA


MACEDO VILLANUEVA


ROMERO VALDIVIESO

/Dímd