



Resolución del Consejo del Notariado N° 5-2020-JUS/CN

Lima, 27 ENE. 2020

VISTOS:

El Expediente N° 78-2019-JUS/CN, respecto al recurso de apelación presentado por el ciudadano José Antonio Obando Chávez el 2 de mayo de 2019 contra la Resolución N° 074-2019-CNL/TH, de fecha 9 de abril 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 la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza; 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 28 de febrero de 2019, que corre de fojas 1 a 2, el ciudadano José Antonio Obando Chávez denuncia que con fecha 24 de setiembre de 2018 la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza formalizó una minuta compraventa suscrita entre los vendedores Demetrio Aragón Jiménez (88 años) y Juana Raimunda Vera Benavidez (89) años, y los compradores Juan Carlos Ochoa Taco y María Gaby Hernández Hernández. Acota que los primeros fueron representados por su hija Carmen Juana Aragón Vera mediante poder otorgado el 2 de noviembre de 2015, inscrito con Partida Registral N° 70607343 – Callao;

Que, el quejoso señala también que el mencionado poder ha sido extendido sin un certificado médico legal que acredite el buen estado de salud mental de los vendedores y tampoco se advierte una justificación por el cual la señora Juana Raimunda Benavides recurrió a un testigo a ruego;

Que, además, el quejoso sostiene que en el poder para la venta del departamento y en la Partida Registral N° 70607343 dice: "AV. PALOMINO DPTO. 22 BLOCK T2-22TIPO B ZONA N° 5 EX LOTE B CON FRENTE A LA AVENIDA VENEZUELA CONJUNTO HABITACIONAL PALOMINO". Igualmente, alega que la firma del vendedor, Demetrio Aragón Jiménez es totalmente diferente a la consignada en su ficha Reniec y que el valor de la propiedad está muy por debajo del precio real, pues al final la representante de los vendedores recibió \$ 8.500.00 (ocho mil quinientos con 00/100 dólares americanos) por un departamento de 85 metros cuadrados;



Que, el ciudadano José Antonio Obando Chávez afirma que la notaria quejada no solicitó ningún certificado médico ni realizó ninguna observación o investigación sobre los puntos antes mencionados, siendo que en la página 2 del Testimonio de compraventa trata de subsanar la diferencia de direcciones que hay entre el poder otorgado a Carmen Juana Aragón Vera y la Partida Registral N° 70607343 con la dirección consignada en la partida N° 11284539 de los Registros Públicos de Lima;



Que, de otro lado, mediante escrito que corre a fojas 15, el señor José Antonio Obando Chávez amplía su queja y menciona que en la cláusula Décimo Cuarta de la escritura pública cuestionada de fecha 24 de setiembre de 2018 se menciona que la persona que autoriza y firma la minuta es el abogado Carlos Orlando Durán Julca el cual manifiesta ser abogado C.A.C. N° 6029. Sin embargo, se verificaría que este no es abogado, siendo una falta que la notaria quejada no haya verificado tampoco este hecho;



Que, mediante descargo presentado el 20 de marzo de 2019, que corre de fojas 18 a 20, la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza señala que el quejoso no es parte del contrato de compraventa que formalizó y que ahora se cuestiona. Asimismo, sostiene que no ha elaborado ninguna minuta que contenga el contrato que menciona el quejoso ni ha intervenido en la formación de la voluntad de las partes, sino que solo ha formalizado la voluntad de estas contenida en la minuta conforme a lo previsto en el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. Además, alega que la citada norma no exige al notario requerir a los otorgantes la presentación de certificados médicos para acreditar su capacidad, más aún, cuando los vendedores han actuado mediante la representación de su hija con poder vigente inscrito en Partida N° 70607343 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao;



Que, la notaria quejada también argumenta que el domicilio que obra en el texto del poder de los vendedores es el que ellos han manifestado cuando lo han otorgado ante otro notario, no siendo su función determinar la dirección de los otorgantes, y que el vendedor fue representado por su hija mediante poder debidamente inscrito, por lo que no se advierte su firma, siendo que, por tanto, esta no podría ser diferente a la que aparece en Reniec;

Que, además, la notaria señala que no ha intervenido en la formación de la voluntad de los otorgantes, ni en la elaboración de la minuta, por lo que no es su función determinar la valorización de la propiedad, ni verificar la capacidad de la intervención del letrado. Finalmente, sostiene que por todo lo expuesto anteriormente la queja debe ser desestimada, más aún, cuando mediante escritura pública de fecha 4 de marzo de 2019, los compradores volvieron a transferir a los iniciales vendedores el mismo bien inmueble;



Resolución del Consejo del Notariado N° 5-2020-JUS/CN

Que, mediante Resolución N° 074-2019-CNL/TH, de fecha 9 de abril de 2019, que corre de fojas 96 a 104, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima resuelve declarar no ha lugar al inicio de procedimiento administrativo disciplinario contra la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza al considerar que los hechos denunciados por el ciudadano José Antonio Obando Chávez están referidos a un instrumento público (poder) extendido por un notario del Callao y no por la notaria quejada, no siendo posible que el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima se avoque a la presente causa por no tener competencia en asuntos disciplinarios sobre notarios pertenecientes a otro distrito notarial. Sin perjuicio de ello, el Tribunal de Honor sostiene que no existe ninguna norma que obligue a los notarios a solicitar certificado médico alguno a los comparecientes para extender instrumentos públicos, siendo este requerimiento una facultad del notario conforme a lo previsto en el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado;

Que, con relación a que en el testimonio de compraventa se habría tratado de subsanar la diferencia de direcciones consignadas en el poder inscrito en la Partida Registral N° 70607343 con la señalada en la Partida N° 11284539; que el valor de la propiedad es muy por debajo de su precio real \$ 8,550.00 (ocho mil quinientos cincuenta con 00/100 dólares americanos) por un departamento de 85 m²; y que la notaria no habría verificado que el abogado que autoriza la minuta no es abogado; el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima argumenta que la actuación del notario está sujeta a una solicitud previa, esto es, que el notario no procede a la extensión de una escritura pública si previamente no se lo requieren mediante la presentación de una minuta firmada por los otorgantes y autorizada por abogado, siendo la minuta un documento privado, cuyos acuerdos contenidos en sus cláusulas son de plena responsabilidad de los otorgantes y del abogado que la autoriza, el mismo que es designado por las partes contratantes para ser asesorados sobre el acto jurídico a celebrar;

Que, en tal sentido, el Tribunal de Honor señala que al ser la minuta la manifestación de voluntad de las partes donde constan los acuerdos, pactos y declaraciones de los otorgantes, y que es suscrita por ellas y por el abogado que lo autoriza, son quienes asumen la responsabilidad en cuanto a la veracidad de su contenido y respecto a las condiciones contractuales pactadas, siendo la consignación de sus firmas en la minuta lo que expresará el consentimiento de dicha manifestación de voluntad y que es ratificada al momento de suscribir la escritura pública en la cual el notario transcribe el contenido de la minuta; y ante cualquier incumplimiento, omisión de información o falsa declaración brindada por alguna de las partes, así como una presunta falsedad respecto a la colegiatura del abogado que la suscribe, compete a las mismas partes compelerse ante la vía judicial correspondiente;

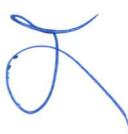
Que, asimismo, el Tribunal de Honor afirma que de los medios probatorios presentados por la notaria se advierte que la escritura pública de compraventa efectuada ante su oficio notarial, previa calificación del Registrador a



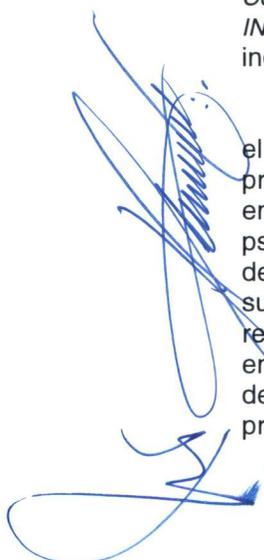
cargo, ha sido inscrita en el Asiento C00003 de la Partida N° 11284539 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Sostiene también que no se ha cuestionado el derecho de propiedad de los señores Demetrio Aragón Jiménez y Juana Raimunda Vera Benavides debidamente inscrito en la citada partida, quienes intervinieron a través de su apoderada Carmen Juana Aragón Vera, con poder inscrito en la Partida N° 70607343 del registro de Mandatos y Poderes del Callao. En tal sentido, el Tribunal de Honor sostiene que si se pretende cuestionar la validez de la escritura pública o la fe pública dimanante de esta, solo podría ser declarada por el Poder Judicial en un debido proceso, mediante sentencia firme y no a través de un procedimiento disciplinario, no siendo suficiente para desvirtuar la validez de la escritura pública solo las declaraciones vertidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado;



Que, mediante escrito presentado el 2 de mayo de 2019, que corre de fojas 107 a 108, el señor José Antonio Obando Chávez apela la decisión del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima al considerar que el departamento materia de transferencia ubicado en el edificio T N° 2-22 Tipo B Zona N° 5 ex lote B con frente a la Av. Venezuela conjunto habitacional Palomino – Cercado de Lima, fue independizado del Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS (antes Fondo de Jubilación Obrera) (Ahora EsSalud) el 4 de mayo de 2018 con Partida N° 11284539. Es decir, que la notaria habría actuado irregularmente al permitir la compraventa del mencionado inmueble independizado el 4 de mayo de 2018 con Partida N° 11284539 con un poder emitido el 2 de noviembre de 2015 inscrito en partida N° 70607343 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao con fecha 2 de diciembre de 2015, lo cual es irregular;



Que, además, el recurrente señala que, en el párrafo segundo de la minuta de compraventa, elaborado por la notaria quejada dice textualmente “Y CUYO TRASLADO DE DOMINIO QUEDÓ ASÍ INSCRITO EN EL ASIEN TO C00002 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11284539 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA”. Sin embargo, lo que no mencionaría la notaria es la fecha de independización del departamento para ocultar su irregular actuación;



Que, de otro lado, el recurrente señala que reside en el departamento materia de queja, y que, al ser vendido, el nuevo propietario inició un proceso de desalojo por ocupante precario en el Vigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima con lo cual se habría afectado a él y a su familia de manera moral, psicológica y económica. También sostiene que el hecho que el departamento fuera devuelto a los vendedores iniciales no la exime de responsabilidad, sino que reafirma su denuncia. Finalmente, el quejoso señala que la dirección en el poder con que se realizó la supuesta irregular venta es totalmente diferente con la dirección que aparece en registros públicos, hecho que no ha sido objetado por la notaria quejada al momento de la compraventa, prosiguiendo con dicho trámite y que puede apreciarse en el párrafo primero de la minuta de compraventa que al contrastarlo con la Partida N° 70607343



Resolución del Consejo del Notariado N° 5 -2020-JUS/CN

(inscripción del poder con la cual se realizó la venta) se aprecia que son totalmente diferentes;

Que, es materia de la presente resolución analizar el recurso de apelación interpuesto por el ciudadano José Antonio Obando Chávez a efectos de determinar si la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza 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, el señor José Antonio Obando Chávez señala que la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza habría actuado irregularmente al permitir la compraventa del mencionado inmueble independizado el 4 de mayo de 2018 con Partida N° 11284539, validando un poder emitido el 2 de noviembre de 2015 inscrito en la partida N° 70607343 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao con fecha 2 de diciembre de 2015, lo cual es irregular. Sin embargo, de lo mencionado por el recurrente se advierte que no señala con claridad ni precisión en qué consistió la supuesta actuación irregular de la notaria quejada ni las normas que habría transgredido con su actuar. Por tanto, este extremo apelado debe ser desestimado;

Que, sobre lo señalado por el recurrente respecto a que en el párrafo segundo de la minuta de compraventa elaborado por la notaria quejada dice textualmente "Y CUYO TRASLADO DE DOMINIO QUEDÓ ASÍ INSCRITO EN EL ASIENTO C00002 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11284539 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA", sin mencionar la fecha de independización del departamento para ocultar su irregular actuación, es preciso acotar que en este extremo apelado el quejoso tampoco señala con claridad ni precisión en qué consistió la supuesta actuación irregular de la notaria quejada ni las normas que habría transgredido con su actuar. Por tanto, este extremo apelado debe ser desestimado;

Que, con relación a lo mencionado por el apelante respecto a que el nuevo propietario inició en su contra un proceso de desalojo por ocupante precario en el Vigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima con lo cual se habría afectado a él y a su familia de manera moral, psicológica y económica, siendo que el hecho que el departamento fuera devuelto a los vendedores iniciales no exime de responsabilidad a la notaria, es preciso resaltar que el presente procedimiento está dirigido única y exclusivamente a determinar la responsabilidad en que hubiera

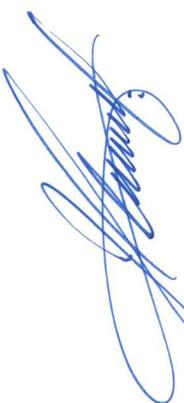


incurrido el notario denunciado por la presunta comisión de las infracciones a los deberes funcionales previstos en el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, evaluando los hechos y pruebas aportadas, prescindiendo de emitir pronunciamiento respecto a los eventuales conflictos o controversias existentes entre las partes involucradas, ni de las eventuales responsabilidades de distinta naturaleza que podrían configurarse respecto a los hechos señalados, sobre los cuales de considerarlo pertinente, el quejoso tiene habilitado su derecho para solicitar ante las autoridades competentes, la tutela de los derechos que, según señala, vienen siendo vulnerados;

Que, finalmente, sobre lo señalado por el quejoso respecto a que la dirección en el poder con que se realizó la supuesta irregular venta es totalmente diferente con la dirección que aparece en registros públicos, hecho que no habría sido objetado por la notaria quejada al momento de la compraventa, prosiguiendo con dicho trámite; es menester precisar que en la escritura pública de Poder Especial de fecha 2 de noviembre de 2015 otorgado por los señores Demetrio Aragón Jiménez y Juana Raimunda Vera Benavides a favor de Carmen Juana Aragón Vera se aprecia que los poderdantes facultan a su hija para que pueda vender el inmueble ubicado en Av. Palomino Dpto. 22 Block T2, Zona V Conjunto Habitacional Palomino – Cercado de Lima-;



Que, de otro lado, de la escritura pública de compraventa de fecha 24 de setiembre de 2018 extendida por la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza suscrita entre los vendedores Demetrio Aragón Jiménez y Juana Raimunda Vera Benavidez, y los compradores Juan Carlos Ochoa Taco y María Gaby Hernández Hernández, se aprecia en la cláusula primera que los vendedores son propietarios del inmueble ubicado en el Edificio T: departamento N° T-2-22 tipo B Zona N° 5 ex lote B con frente a la Av. Venezuela Conjunto Habitacional Palomino, Cercado, provincia y departamento de Lima. Sin embargo, se hace una acotación sobre el mismo bien y se advierte que la dirección del inmueble materia de compraventa, según el Servicio de Administración Tributaria - SAT, está situado en el CH Palomino Block T2 Dpto. 22, Zona V Unidad Vecinal Palomino – Cercado de Lima. Por tanto, de lo descrito no se advierte que la notaria haya incurrido en una supuesta irregularidad debido a que el bien materia de compraventa, se encontraba debidamente determinado e inscrito de los registros públicos. Por tanto, este extremo denunciado debe ser desestimado;



Que, por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 5-2020-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:**





Resolución del Consejo del Notariado N° 5-2020-JUS/CN

SE RESUELVE:

Artículo 1°: INFUNDADO el recurso de apelación presentado el 2 de mayo de 2019 por el ciudadano José Antonio Obando Chávez; en consecuencia, se **CONFIRME** la Resolución N° 074-2019-CNL/TH, de fecha 9 de abril 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 la notaria Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza.

Artículo 2°: DISPONER la notificación de la copia de la presente resolución a los intervinientes en el presente procedimiento.

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