



Resolución del Consejo del Notariado N° 99 -2020-JUS/CN

Lima, 06 NOV. 2020

VISTOS:

El Expediente N° 171-2019-JUS/CN, respecto al recurso de apelación presentado el 30 de octubre de 2019 por el ciudadano César Ernesto Urrutia Castillo, contra la Resolución N° 02-2019-CNJ/TH-EXP006-2019, de fecha 15 de octubre de 2019, emitido por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Junín que resuelve no abrir procedimiento administrativo disciplinario contra el notario Robert Joaquín Espinoza Lara; 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 31 de mayo de 2019, que corre de fojas 1 a 2, el ciudadano Héctor Exaltación Cayhualla Quispe, en representación del señor César Ernesto Urrutia Castillo, presenta queja contra el notario Robert Joaquín Espinoza Lara por supuestas irregularidades en el ejercicio de la función notarial. Menciona que con la finalidad de formalizar un contrato de compraventa de bien inmueble con levantamiento de hipoteca y saldo de precio con nueva hipoteca, acudió al oficio del citado notario, sin embargo, 30 días después que le entregaran el respectivo Testimonio, se habría dado con la "deplorable sorpresa" que el documento que habría suscrito inicialmente habría "sufrido manipulaciones y alteraciones que desdecían y desfiguraban totalmente" el acuerdo concertado con la compradora que pudieron haberse dado posteriormente a la aprobación de la escritura pública efectuada por la dependiente de la notaría;

Que, señala también que la elaboración de la minuta se habría llevado de manera irregular pues cada vez que revisaba y aprobaba el texto de la minuta, esta era nuevamente consultada y corregida entre la empleada de la notaría y la compradora sin intervención del notario. Afirma que este hecho habría ocurrido varias veces (en el lapso de las seis horas que habría durado el proceso dentro de la notaría) y en cada oportunidad el documento habría sido nuevamente modificado por la dependiente de la notaría, la compradora (también abogada) y su cónyuge;

Que, asimismo, el quejoso menciona que al revisar la escritura pública observó que había desaparecido la cláusula penal y el cronograma de pagos del saldo equivalente a USD\$ 110,000.00 (ciento diez mil con 00/100 dólares americanos) que debieron haber quedado constituidos como hipoteca y deuda tal como



habría sido pactado previamente con la compradora, hecho que confirmaría que el notario quejado suscribió el mencionado instrumento público sin revisar las “fallas, vicios e irregularidades” que contenía, cuyo parte notarial habría sido entregado a la compradora para su inscripción ante los Registros Públicos como venta al contado, cancelada en su totalidad y sin hipoteca;



Que, finalmente, el quejoso sostiene que el notario se habría comprometido a reunir a las partes involucradas a fin de reinsertar las cláusulas faltantes y corregir los supuestos errores, sin embargo, nunca se habría llevado a cabo la reunión propuesta, limitándose a mencionar que no le corresponde asumir ninguna responsabilidad sobre los términos contenidos en el acto jurídico protocolizado pues su función era identificar a las partes. Por tanto, solicita se analice la dimensión real de su denuncia y se proceda a reinsertar las cláusulas eliminadas, es decir, la penal y la del cronograma de pago de saldo;



Que, mediante informe de descargo presentado el 18 de junio de 2019, que corre de fojas 39 a 42, el notario Robert Joaquín Espinoza Lara señala que, con fecha 1 de febrero de 2019, el quejoso solicitó se eleve a escritura pública la minuta de “Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con Saldo de Precio y Levantamiento de Garantía Hipotecaria” otorgado por Ecolink S.A.C., representada por don César Ernesto Urrutia Castillo, en calidad de vendedora; de otra parte, Ángela Paola Barnechea Camacuri, en calidad de compradora; y de otra parte, Faconse S.A., representada por Franco Ausberto Vásquez Pazos, en calidad de acreedor hipotecario. Menciona que la minuta que originó el citado instrumento público se encuentra suscrita en todas sus fojas y por cada una de las partes intervinientes en el contrato;



Que, asimismo, el notario señala que la cláusula penal y el cronograma de pagos del saldo de precio no se encuentran contenidas en la minuta firmada por las partes contratantes, siendo que la escritura pública extendida está conforme a ley y que el cuestionamiento de la queja está referida a la elaboración de la minuta. Además, sostiene que las partes contratantes han decidido tramitar personalmente la inscripción de la mencionada escritura pública ante los Registros Públicos, autorizándose la tramitación a la compradora. Igualmente, el notario afirma que en varias oportunidades se han acercado personas sin identificarse a fin de obtener una entrevista para modificar el contrato a lo cual habría respondido que necesitaba una nueva minuta suscrita por las partes contratantes, hecho que no habría ocurrido;



Que, finalmente, el notario menciona que con fecha 8 de abril de 2019, recibió una carta notarial de don César Ernesto Urrutia Castillo en la que reclama que habría extendido una escritura pública de “Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con Saldo de Precio y Levantamiento de Garantía Hipotecaria” para su inscripción en los registros públicos con alguna alteración, por cuanto en la Partida Registral P16082743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo se inscribió el contrato con precio cancelado, carta a la cual respondió con fecha 25 de abril de 2019, en el que le explica que la inscripción registral del contrato ha sido extendido



Resolución del Consejo del Notariado N° 99 -2020-JUS/CN

con omisión de la inscripción de la hipoteca legal, y que para aquella fecha se había rectificado el error en la inscripción, es decir, se encontraba inscrito la hipoteca legal;

Que, por Resolución N° 02-2019-CNJ/TH-EXP-006-2019, de fecha 15 de octubre de 2019, que corre de fojas 71 a 77, el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Junín resuelve declarar no ha lugar al inicio del procedimiento disciplinario contra el notario Robert Joaquín Espinoza Lara. Señala que la presente queja se circunscribe a la existencia de una minuta de un "Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con Saldo de Precio y Levantamiento de Garantía Hipotecaria" de fecha 31 de enero de 2019 otorgado por Ecolink S.A.C., representada por don César Ernesto Urrutia Castillo, en calidad de vendedora; de otra parte, Ángela Paola Barnechea Camacuri, en calidad de compradora; y de otra parte, Faconse S.A., representada por Franco Ausberto Vásquez Pazos, en calidad de acreedor hipotecario, la misma que fue elevada a escritura pública con fecha 1 de febrero de 2019;

Que, además, el Tribunal de Honor señala que el quejoso no ha presentado pruebas respecto a que tanto la minuta como la escritura pública hayan sufrido alteraciones y manipulaciones que desdaban y desfiguraban el acuerdo final. Asimismo, señala que revisada la minuta de fecha 31 de enero de 2019 elevada a escritura pública el 1 de febrero de 2019, se advierte que en la cláusula sexta obra el saldo de \$ 110.000.00 (ciento diez mil con 00/100 dólares americanos) y el cronograma de pagos respectivo, por lo que, lo señalado por el denunciante en este extremo no se ajustaría a la verdad. Sobre la supuesta desaparición de la cláusula penal, el Tribunal de Honor sostiene que no hay prueba que corrobore tal hecho sino solo la afirmación del denunciante, siendo, además, que es responsabilidad de las partes leer el contenido del documento a suscribir, pues el notario se limita a recoger la voluntad de las partes y otorgar fe pública a los actos y contratos que ante él se celebran. Igualmente, el Tribunal de Honor argumenta que el notario se encarga de elevar a escritura pública las minutas tal y cual han sido redactadas y autorizadas por los abogados, y revisada la escritura pública sub materia, ésta cumple con todos los requisitos previos en la ley del notariado para su validez, no advirtiéndose ambigüedades, fallas, vicios e irregularidades en su contenido;

Que, el Tribunal de Honor también señala que el parte notarial expedido por el notario denunciado fue inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo sin hipoteca legal alguna, siendo que dicha omisión se debe exclusivamente al personal de dicho registro, no siendo atribuible al notario, quien cumpliendo con las normas pertinentes autorizó a la compradora para realizar su presentación en los Registros Públicos. No obstante, afirma que la hipoteca fue inscrita por la suma de \$ 110.000.00 (ciento diez mil con 00/100 dólares americanos);

Que, además, el Tribunal de Honor sostiene que el notario quejado no niega lo referente al extremo en que le pidieron la modificación del contrato, explicándoseles que debían presentar la minuta correspondiente, a fin de invitar a las partes contratantes a que suscriban la escritura pública que esta genere. En



ese sentido, advierte que el notario quejado ha explicado a las partes que, si desean celebrar la modificación del contrato, lo realicen presentándole la minuta correspondiente para que esta sea elevada a escritura pública, conducta que no constituiría falta alguna, sino que, se ajusta a las normas pertinentes que orientan su actuación al servicio público que acude a su oficio notarial a fin de solicitar sus servicios;



Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2019, que corre de fojas 82 a 84, el señor César Ernesto Urrutia Castillo interpone recurso de reconsideración señalando que el Tribunal de Honor ha omitido tener presente que la minuta de compraventa fue redactada por una abogada de la notaría Espinoza Lara, por lo que mal podría aseverarse que los errores y las omisiones encontradas se deben a la negligencia de la parte denunciante. Asimismo, el recurrente menciona que estando al gravísimo perjuicio irrogado tanto el suscrito como a su representada Ecolink S.A.C., con fecha 7 de junio de 2019 interpuso una denuncia penal contra el registrador de la Sunarp Carlos Enrique García Olivares y contra los que resulten responsables, por la comisión de los delitos de Estafa Agravada, Falsedad Ideológica y Otorgamiento Ilegítimo de derechos sobre inmuebles, referido al inmueble mencionado “en el numeral 2 de su recurso impugnatorio”. Para tal efecto, adjunta a su escrito la citada denuncia y dos (2) CDs que contendrían la grabación en la que se demuestra meridianamente el diálogo entre el suscrito y el notario en mención, en el cual este último, lo “conmina” a fin de que por su parte entregue letras de cambio a la adquirente del inmueble a fin de que esta última entregue parte del saldo por la venta del inmueble en mención;



Que, es materia de la presente resolución analizar el recurso de apelación interpuesto por el señor César Ernesto Urrutia Castillo a efectos de determinar si existen indicios suficientes para determinar si el notario Robert Joaquín Espinoza Lara habría vulnerado lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado y/o normas conexas;



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 César Ernesto Urrutia Castillo señala que el Tribunal de Honor ha omitido tener presente que la minuta de compraventa fue redactada por una abogada de la notaría Espinoza Lara, por lo que mal podría aseverarse que los errores y las omisiones encontradas se deben a la negligencia de la parte denunciante. Al respecto, es necesario señalar que no existe norma legal que impida que los usuarios puedan solicitar con libertad al profesional



Resolución del Consejo del Notariado N° 99 -2020-JUS/CN

abogado que requieran para su servicio en la redacción de la minuta que será elevada a escritura pública. No obstante ello, se debe tener en cuenta que la escritura pública contiene la transcripción o reproducción del íntegro de la minuta, documento en el cual las partes, de manera privada, habrían manifestado sus voluntades de contratar a través de su suscripción. Posteriormente, el referido acto jurídico es presentado ante el notario público, quien en el ejercicio de sus funciones y a través de las atribuciones conferidas por el Estado peruano la reviste con fe pública conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, y normas conexas. Por tanto, teniendo en cuenta que el contenido de este instrumento público fue puesto en conocimiento de las partes contratantes quienes, en señal de conformidad, la suscribieron ante la intervención del notario y habiéndose comprobado la legalidad del mismo, este extremo apelado debe ser desestimado;

Que, asimismo, el recurrente señala en su recurso impugnatorio que estando al gravísimo perjuicio irrogado tanto el suscrito como a su representada Ecolink S.A.C., con fecha 7 de junio de 2019 interpuso una denuncia penal contra el registrador de la Sunarp Carlos Enrique García Olivares y contra los que resulten responsables, por la comisión de los delitos de Estafa Agravada, Falsedad Ideológica y Otorgamiento Ilegítimo de derechos sobre inmuebles, referido al inmueble mencionado "en el numeral 2 de su recurso impugnatorio". Sobre este extremo, es preciso mencionar 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. Por tanto, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre este extremo apelado;

Que, finalmente, el quejoso adjunta tres (3) CDs que contendrían la grabación en la que se demuestra meridianamente el diálogo entre el suscrito y el notario en mención, en el cual este último, lo "conmina" a fin de que por su parte entregue letras de cambio a la adquiriente del inmueble a fin de que esta última entregue parte del saldo por la venta del inmueble en mención. Sobre este extremo apelado cabe mencionar que no se podría emitir pronunciamiento alguno respecto a su contenido debido a que tendrían que ser valorados dentro de un procedimiento administrativo disciplinario con las formalidades de ley y las verificaciones correspondientes a fin de tener certeza que estos sean verídicos y pertinentes. Por tanto, este extremo debe ser desestimado;

Que, por estos fundamentos, en mérito al Acuerdo N° 144-2020-JUS/CN de la Vigésima Segunda Sesión Ordinaria del Consejo del

Notariado de fecha 6 de noviembre de 2020, adoptado con la intervención de los señores consejeros Juan Carlos Sandoval Eyzaguirre, María Jesús Benavides Díaz, Ida Betsy Filomena Valdivia Zevallos, John Jesús Soto Gamero 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°: Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado el 30 de octubre de 2019 por el ciudadano César Ernesto Urrutia Castillo; en consecuencia, **SE CONFIRME** la Resolución N° 02-2019-CNJ/TH-EXP006-2019, de fecha 15 de octubre de 2019, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Junín que resuelve no abrir procedimiento administrativo disciplinario contra el notario Robert Joaquín Espinoza Lara. Dándose por agotada la vía administrativa.

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

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

Regístrese y comuníquese.



SANDOVAL EYZAGUIRRE



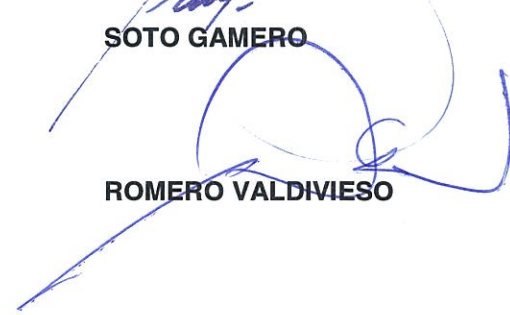
BENAVIDES DÍAZ



VALDIVIA ZEVALLOS



SOTO GAMERO



ROMERO VALDIVIESO

/Dimd