

9. PERÚ

Lic. Irma Contreras López

9.1. SIMILITUDES

La legislación peruana, igual que la nuestra, considera al notario, en el marco de la Ley del Notariado, como el profesional en derecho que, autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren, los formaliza redactando los documentos a los cuales confiere autenticidad.¹

El notario ejerce la función notarial de manera personal, autónoma, exclusiva e imparcial. Tiene derecho a la inamovilidad en el ejercicio de su función. Deberá incorporarse al Colegio de Notarios dentro de los 30 días de expedido su título, previo juramento.²

En cuanto a las prohibiciones contempladas para los notarios, podríamos hablar de algunas similitudes, por ejemplo;

(...) Autorizar instrumentos públicos en los que se concedan derechos o impongan obligaciones a él, su cónyuge, ascendientes, descendientes y parientes consanguíneos dentro del cuarto y segundo grado respectivamente (...).³

Entre los deberes del notario encontramos el de la incorporación al Colegio de Notarios dentro de los 30 días después de expedido el título previo juramento o promesa de honor; registrando también su rúbrica, signo, sellos y los equipos de impresión que utilizará: Deberá iniciar su función 30 días después de la mencionada incorporación.

Queda obligado a:

- Abrir su oficina en el distrito en el que ha sido localizado y mantener su atención no menos de 7 horas diarias de lunes a viernes.

1 "Art. 2.- El notario es el profesional del derecho que ésta autorizado para dar fe de los actos y contrato que ante él se celebren (...)" Ley del Notariado de la República de Perú.

2 *Ibidem.*, art. 13.

3 *Ibidem.*, art. 17.

- Asistir a su oficina y prestar su servicio profesional a las personas que así se lo requieran; cobrar honorarios por la prestación de sus servicios y la identificación de los comparecientes en los actos celebrados.
- Guardar el Secreto Profesional y asimismo cumplir con las comisiones y responsabilidades que el Consejo de Notarios y el Colegio le asignen.

Respecto de los instrumentos notariales, en la República de Perú se consideran los que el notario extienda en ejercicio de sus funciones, sea a petición de parte o por mandato de ley, mismos que deberán ser redactados en el idioma castellano o el que autorice la ley.

9.2. DISIMILITUDES

Acerca del número de notarios, se considera que no son más de 200 en la capital de la república ni de cuarenta en las capitales de departamentos o de de 20 en las capitales de provincia. Entre todos han creado una Comisión Técnica para determinar, de acuerdo a las condiciones demográficas, el volumen contractual y las necesidades de la población, el número de plazas que deberán ser cubiertas.

El INEI (Instituto de Nacional de Estadística e Informática) realizará un estudio técnico para determinar el requerimiento de servicio notarial en las diversas provincias de Perú; con base en ello se regirá la Comisión ya mencionada, a la cual se designará mediante Resolución Suprema que será refrendada por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Justicia.

Para ingresar al notariado peruano se lleva a cabo un concurso público de méritos ante un Jurado. Convocan a tal concurso los Colegios de Notarios, ya sea por iniciativa propia o a solicitud del Consejo de Notarios; en el segundo caso, los Colegios tienen la obligación de hacer la convocatoria en un plazo no mayor de 60 días tras haber recibido la solicitud.

El día 9 de mayo de 2006 fue aprobado en Lima, por Resolución Ministerial, el Reglamento del Concurso Público de Méritos para el Ingreso al Notariado, a fin de seguir dicho certamen.

Conforman al Jurado: el Presidente del Consejo del Notariado o su representante, el Decano del Colegio de Notarios, el Decano del Colegio de Abogados

y finalmente, un miembro de cada uno de estos Colegios (designados por sus correspondientes juntas directivas).⁴

Éstos son los requisitos que debe reunir quien aspire y desee postularse al cargo de notario:

- Ser peruano de nacimiento
- Ser abogado;
- Tener capacidad de ejercicio de sus derechos civiles
- Tener una conducta intachable;
- Estar físicamente apto para el cargo y no haber sido condenado por delito doloso
- Ejercer la abogacía excepto en causa propia de cónyuge o parientes
- Tener más de una oficina
- Ejercer fuera de los límites establecidos y/o delegar sus funciones

Tiene, entre otros derechos, los de inamovilidad de ejercicio, vacaciones, licencia por enfermedades; puede negarse a autorizar instrumentos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres si considera que aquéllos le causan agravio personal o profesional o por que no le paguen los honorarios y gastos generados de la escritura.

En los casos de vacaciones o licencia, el Colegio de Notarios designará, a solicitud del interesado, a otro colega que se encargue de las funciones notariales.

Su Protocolo (colección ordenada de registros), que se compone de:

- Escrituras públicas.
- Testamentos
- Actas de Protesto
- Actas de transferencia de bienes muebles registrables y
- Otros que la ley determine, puede llevarse de dos maneras:

1. En veinticinco pliegos de papel emitido por el Colegio de Notarios, los mismos que se colocarán unos dentro de otros, de manera que las fojas del primer pliego sean la primera y la última; las del segundo pliego, la segunda y la penúltima y así sucesivamente; o
2. En cincuenta hojas de papel emitido por el Colegio de Notarios, colocadas

⁴ *Ibíd.*, Art. 5.

en el orden de su numeración seriada para permitir el uso de sistemas de impresión computarizada.⁵

Se formará un tomo por cada diez registros, que deben encuadernarse y empastarse dentro del semestre siguiente a su utilización. Los tomos serán numerados en orden correlativo.

La escritura pública se divide en tres partes:

I) *La introducción*, que deberá contener: lugar y fecha de extensión del instrumento; nombre del notario; los comparecientes (seguidos de la indicación de que proceden por su propio derecho); el Documento Nacional de Identidad (DNI) y los legalmente establecidos para la identificación de extranjeros; la circunstancia de comparecer una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza; la circunstancia de intervenir un intérprete en el caso de que alguno de los comparecientes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento; la indicación de intervenir una persona, llevada por el compareciente (testigos); la fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los comparecientes; la indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella; cualquier dato requerido por ley, que soliciten los comparecientes o que sea necesario a criterio del notario.

II) *El cuerpo de la escritura*, que contendrá: la declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente; los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción; los documentos cuya inserción soliciten los comparecientes; los documentos que por disposición legal sean exigibles y otros que el notario considere convenientes.

III) *La conclusión de la escritura*, que expresará: la fe de haberse leído el instrumento por el notario o los comparecientes, a su elección; la ratificación, la modificación o las indicaciones que los comparecientes hicieren, las cuales también serán leídas; la fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico; la transcripción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se cite sin indicación de su contenido y estén referidos a actos de disposición u otorgamiento de facultades; la transcripción de cualquier documento necesario y que pudiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura; la intervención de personas que sustituyen a otras por mandato, suplencia o exigencia de la ley; anota-

⁵ *Ibíd.*, art. 38.

ciones (que podrán ser marginales); las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los comparecientes no hayan advertido; la corrección de algún error u omisión que se advierta en el instrumento; la constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento; la impresión dactilar y suscripción de los comparecientes, así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes, así como cuándo concluye el proceso de firmas del instrumento.

9.3 IMPUESTOS GENERADOS

En la celebración de un contrato de compra venta se pueden generar los siguientes impuestos:

El Impuesto General a las Ventas, pagado a través de la SUNAT (Superintendencia Nacional de Administración Tributaria). Esta carga (equivalente al mexicano Impuesto al Valor Agregado) grava la venta en el país de bienes muebles, la prestación o utilización de servicios en el país, la importación de bienes, los contratos de construcción y la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos. Grava únicamente el valor agregado en cada etapa de la producción y circulación de bienes y servicios, permitiendo la deducción del impuesto pagado en la etapa anterior, a lo que se denomina crédito fiscal.

Se liquida mensualmente, su tasa es de 16%.

Podemos mencionar, entre las diversas operaciones no gravadas con dicho impuesto, la exportación de bienes y servicios y la transferencia de bienes debida a la reorganización de empresas.

El Impuesto de Alcabala, que grava las transferencia de inmuebles a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad; incluso las ventas con reserva de dominio.

La base imponible será el valor del inmueble determinado para efectos del Impuesto Predial. La tasa aplicable es de 3%, de cargo del comprador.

Se encuentran exonerados de este impuesto la transferencia que los concesio-

narios de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, realicen al Estado de los bienes materia de la concesión al término de ésta; así como las transferencias patrimoniales derivadas de las fusiones, divisiones o cualquier otro tipo de reorganización de empresas del Estado, en los casos de inversión privada en empresas del Estado.

Debe mencionarse que la venta de inmuebles que se halle gravada con el Impuesto General a las Ventas, no se encuentra afectada al Impuesto de Alcabala, salvo la parte correspondiente al valor del terreno.

De igual forma, cabe precisar que la primera venta de inmuebles que haga el constructor de los mismos, está gravada con el Impuesto General a las Ventas.

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Tributación, el Impuesto de Alcabala es de realización inmediata.

El sujeto pasivo en calidad de contribuyente será el comprador o adquirente del inmueble.

La base imponible de nuestro impuesto es el valor de la transferencia, el cual no podrá ser menor que el valor de autoevaluó del predio correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia, ajustado por el índice de precios al por mayor para Lima que determine el Instituto de Estadística e Informática.

El pago del Impuesto (que debe ser en efectivo) ha de realizarse en el último día hábil del mes del calendario siguiente a la fecha de realización de la transferencia. Así, pues, luego de firmar su compraventa, es importante regularizar la situación del inmueble como a continuación se explica.

El vendedor deberá hacer el descargo del inmueble en la municipalidad para efectos del impuesto predial⁶ –autoavalúo–, mientras que el comprador deberá pagar el de Alcabala.

El pago del *Impuesto Sobre la Renta* es también Administrado por la SUNAT. Se genera siempre que la compra haya tenido lugar después del año 2004 a una tasa gravable de 0.5%.

⁶ El vendedor es quien paga tal impuesto

9.4. OBLIGACIÓN DEL NOTARIO.

Para el cálculo de los impuestos deberá considerarse como base o punto de partida el precio de venta; de este modo, la obligación recaerá directamente en las partes contratantes, ya que los notarios y registradores públicos solicitarán la constancia de haber cancelado dichos impuestos. Sólo en el caso de haber autorizado una escritura sin antes verificar que los impuestos habían sido liquidados, será el notario responsable solidario. El notario será responsable solidario sí y sólo si hubiere autorizado una escritura sin antes haberse cerciorado de que los impuestos habían sido liquidados.

Cabe mencionar que ya existe la posibilidad de liquidar y pagar a través de una notaría afiliada al módulo que llamaron NOTARIO-SAT, sin necesidad de acudir al banco o al SAT. Esto es posible gracias a la suscripción que del Convenio Marco de Cooperación Técnica Institucional hicieron el Colegio de Notarios de Lima y el Servicio de Administración Tributaria.

Para la inscripción de una compraventa, el registro exige, entre otras requisitos, la participación del notario, el pago de las tasas registrales y la acreditación del pago de los impuestos. Así, pues, se requiere la elaboración del contrato y su transcripción a escritura pública (generalmente el notario realiza ambas, aunque la primera podría llevarla a cabo un abogado).

BIBLIOGRAFÍA

- Conferencia Telefónica con Ivett Bonely (de la Notaría Calmet, de Perú), tel: 00 511 426 93 76 428 35 46.
- *Ley de Tributación* (Perú).
- Ley del Notariado de la República de Perú.
- Ley del Notariado para el Estado de Jalisco.
- (Ley 27616).