



Universidad  
**Inca Garcilaso de la Vega**  
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ANÁLISIS DE EXPEDIENTE N° 00061-2006-0-3207-JM-CI-03 EN MATERIA DE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

Para optar el título profesional de ABOGADO

**AUTOR (ES)**

Sanchez Amador, Eduardo Abel

**ASESOR**

Velarde Ramírez, Alberto

**Lima, Perú - 2021**

## DEDICATORIA

### A MI FAMILIA:

A mis hijos y esposa por la paciencia y comprensión

Demostrada para poder concluir con satisfacción este objetivo.

### A MI PADRE:

Por su empuje y fortaleza en cada consejo brindado;

Siempre resaltando la experiencia dotada por él.

Y a mis hermanos y madre por su apoyo en situaciones complicadas.

Eduardo Abel Sanchez Amador

## AGRADECIMIENTO

A Dios, A mi Familia y no tan menos importante a la “Universidad Inca Garcilaso de la Vega”,

Ya que, sin ellos no hubiera sido posible este gran sueño alcanzado.

Siempre recalcando el agradecimiento a todos los involucrados en este paso importante, estaré por siempre obligado a tenerlos en mi corazón y mente.

Gracias.

## Índice

DEDICATORIA .....	2
AGRADECIMIENTO .....	3
RESUMEN .....	6
INTRODUCCION .....	8
<b>CAPITULO 1 .....</b>	<b>9</b>
<b>1.- MARCO TEORICO .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS. FUENTES NORMATIVAS .....</b>	<b>9</b>
1.1.2-RESEÑA HISTORICA EN ROMA.....	9
1.1.3.-EN COLOMBIA EN EL DERECHO COMPARADO. ....	10
1.1.3.1.-ART. 103. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA. ....	10
1.1.4.-EN MEXICO EN EL DERECHO COMPARADO. ....	11
1.1.4.1.- ARTICULO 49 – LEY DEL NOTARIO .....	11
1.1.5.- EN PERU:.....	12
1.1.5.1.- “ANOTACIONES SOBRE EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA - COMENTARIOS A LA CASACION N° 3643-2011”. ....	12
<b>1.2.- MARCO LEGAL:.....</b>	<b>15</b>
1.2.1 Constitución 1993 .....	15
1.2.2 Código Civil .....	15
1.2.3. Código procesal civil: .....	17
<b>1.2.4. Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado .....</b>	<b>17</b>
<b>1.2.5. Artículo 37.- Relacion protocolar .....</b>	<b>17</b>
<b>1.3 ANALISIS DOCTRINARIOS DE FIGURAS NACIONALES Y/O EXTRANJERAS PRESENTES EN EL EXPEDIENTE .....</b>	<b>18</b>
1.3.1. Art. 1989.- Prescripción Extintiva: .....	18
1.3.2. Art. 1992.- Prohibición de declarar de oficio la prescripción: .....	18
1.3.2.1.- IX Pleno Casatorio Civil: .....	18
1.3.2.2.- Usucapición: .....	19
<b>CAPITULO 2.....</b>	<b>21</b>
<b>2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.- SINTESIS DEL CASO .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.1.- ANALISIS DEL VEREDICTO EN PRIMERA INSTANCIA .....</b>	<b>22</b>

<b>2.2.2.- ANALISIS DEL VEREDICTO DE SEGUNDA INSTANCIA .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.- ANALISIS Y OPINION CRITICA DEL CASO .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>27</b>
<b>ANALISIS JURISPRUDENCIAL .....</b>	<b>27</b>
3.1.- Jurisprudencia Nacional: .....	27
3.1.2.- Casación N° 1168-2003-cono norte, del 31 marzo 2004, revista peruana de jurisprudencia, año 6, N° 38,2004, P.220).....	28
3.1.3.- Resolución Del Tribunal Constitucional – Exp. N° 04047-2011-PA-TC .....	29
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CASO .....</b>	<b>31</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>32</b>
Bibliografía .....	33

## RESUMEN

La presente investigación y/o estudio tuvo como objetivo primordial analizar los fundamentos y/o criterios empleados en las sentencias de primera y segunda instancia en relacion a la materia del OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA, recaídas en el expediente N° 00061-2006-0-3207-JM-CI-03, del distrito judicial de San Juan de Lurigancho.

El proceso de otorgamiento de escritura pública se desarrolla en la vía sumarísima es decir un proceso rápido sin embargo debido a la carga procesal de nuestro poder judicial y recordar que el distrito de San Juan de Lurigancho es uno de los mas grande de nuestro País hace que se torne lento, tedioso y hasta engorroso el trámite solicitado.

Y en razón a esa carga procesal y sumado a ello la Pandemia por el Covid 19, el proceso en resolverse duro casi 10 años.

Asimismo, veremos los criterios empleados por los magistrados en resolver dicha materia, en la cual se ve claramente factores opuestos, ya que, En primera Instancia, basados en el artículo N° 1351, prima el factor sentencia, ya que, presumimos que ello fue artífice de la tal decisión.

Según (Real, 2019) la comunicación Jurídica patrimonial, el objeto es siempre un elemento de un patrimonio.

El magistrado determina la demanda Infundada, fecha 23 noviembre 2015, ya que, no se cumplió lo pactado en el contrato, que es según la cláusula tercera: La suma de \$ 10,000.00(Diez mil dólares americanos) el precio de venta pactado – monto del cual solo pagaron \$7,000.00 dólares americanos, el cual el demandante alega cancelara el saldo al momento de la independización, sin embargo, eso no estipula el contrato....

El 13 de enero 2017, los señores magistrados resuelven en segunda instancia y dictaminan lo siguiente:

Anular la sentencia desfavorable, ya que se cumplió en cancelar el saldo pendiente a la fecha, y Reformándola declararon FUNDADA LA DEMANDA.

Palabras Claves: Acuerdo, Voluntad de Partes, Obligación, Otorgamiento, Derecho Real

## INTRODUCCION

Esta actividad de investigación nos da la opción fundamental de analizar un expediente en materia Civil, el cual se basa en el OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA.

¿La pregunta radicaría en por qué solicitarla?

Después de haber realizado el sacrificio y/o objetivo por construir o adquirir una propiedad, lo que presume realizar como medida siguiente para asegurar el bien adquirido es preciso realizar la escritura pública, a fin de evitar que personas y/o empresas inescrupulosas trafiquen y se adueñen del bien preciado.

Mencionado lo anterior podemos definirla como: Instrumento en conceder mayor seguridad a la voluntad celebrada de mutuo acuerdo, brindándole las garantías y exigencias que nos ampara la ley.

De igual es preciso y necesario recalca que dicha formalidad no se logra obtener en primera instancia, ya que el C.P.C. en el Art. X nos precisa lo siguiente: “El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal diferente”.

Por lo expuesto, procederemos a precisar lo recaído en el Exp. N° 00061-2006-0-3207-JM-CI-03, del distrito judicial de San Juan de Lurigancho, el cual tenemos dos sentencias: Una demanda INFUNDADA y en segunda instancia REFORMAN, RESUELVEN FUNDADA.

¿El porqué de los criterios variables de los señores Magistrados?

Se resume a una frase conocida por los Eruditos del DERECHO:

**“PACTA SUNT SERVANDA: LO PACTADO OBLIGA, DEBE SER FIELMENTE CUMPLIDA POR LAS PARTES DE ACUERDO A LO ACORDADO”.**

Como referencia citamos al Art. 1359 del código Civil.



## CAPITULO 1

### 1.- MARCO TEORICO

#### 1.1.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS. FUENTES NORMATIVAS

La tan famosa y anhelada escritura pública podemos definirla como: dispositivo notarial que contiene testimonios de las personas que intervienen en un acto, con la finalidad que pueda inscribirse en los registros públicos y quede la constancia del acto realizado y presumiendo el desplazamiento patrimonial en los individuos que participan o intervienen en dicho acto celebrado.

##### 1.1.2-RESEÑA HISTORICA EN ROMA.

Roma tuvo un gran progreso en la rama del derecho, de tal forma que, que instituyo su inherente sistema jurídico, la cual presenta similitud con nuestra legislación.

Fue tanto lo avanzado concerniente a lo conceptual en derecho que, para ellos el termino Justicia era el pan de cada día, se empleaba tanto que ello conllevo a definirlo de la siguiente manera:

Justicia: "Constans et perpetua voluntas ius sun cuique **tribuendi (la constante y perpetua voluntad de dar a cada quien lo suyo)**".

Según (Hernandez, 2011) en su libro explica: Dar a cada quien lo suyo como un merito esencial a la persona "y que nos manda dar, atribuir o reconocer a todo ser humano lo que se le debe de acuerdo con su naturaleza, porque no es un criterio convencional sino objetivo; pues se funda en los datos constitutivos de la dignidad personal, que son esenciales al ser humano, y que por esto mismo excluye toda discriminación en el trato a nuestros semejantes, sin razón objetiva suficiente".

El servicio notarial en su principio en Roma, adolecían de la capacidad de ser genuinos, legítimos, fidedignos, originales este poder que le faltaba al imperio romano que se le atribuía al pretor, por ello el énfasis para definirlo cuanto antes.

Se ubicó a varias personas que pretendían o aspiraban postular a dicha posición: Función Notarial, sin embargo, era tantas las personas con distintas funciones de una sola labor, razón por la cual deseaban que todo aquello este unificado o centralizado a una sola.

Se nombró y redujo solo a cuatro personas que ejercían tal función, y que gozaban del privilegio de aceptación del imperio Romano.

No obstante, el objetivo central nunca fue resuelto, la labor continuó diversificada en dichas personas con tales rótulos como: Escribano, Notarri, el tabularius y el Tabellio.

El profesor Giménez-Arnau se refiere a diversos autores quienes hablan de personas conocidas como tabellio, cursor, entre otros.

"Esta variedad de nomenclatura no prueba, en definitiva, sino que la función notarial está dispersa y atribuida a multitud de variados oficiales públicos y privados, sin que originariamente se reúnan todas las atribuciones en una sola persona".

### 1.1.3.-EN COLOMBIA EN EL DERECHO COMPARADO.

Necesariamente es precisa la figura del escribano y/o notario, para que dicha persona de confianza de la fidelidad y/o certeza sobre los acuerdos y hechos involucrados en la escritura a realizar.

La ley colombiana (Decreto 2148 de 1983) nos precisa lo siguiente:

“Artículo 1.- El escribano y/o notario en la función notarial, es una prestación publica que, concede, dispone, consiente la plena legitimidad de las declaraciones emitidas y expresadas sean genuinas y fidedignas que son elevadas ante su cargo, previos requisitos que la ley ampara y/o establece”.

“Artículo 2.- El escribano cumplirá sus labores, tareas a atención y petición de los involucrados y/o concurrentes, quienes decidirán quién ejercerá tal tramite, dicha decisión es libre”.

“Artículo 3.- El escribano y/o notario no permitirá, no aprobará, no consentirá acto y/o ceremonia que verifique o sea comprobable la incompetencia, inhabilidad de alguno de los participantes o involucrados a celebrar dicho acto, esta afirmación está claramente escrita y expresada como ilegal o prohibido”.

#### 1.1.3.1.-ART. 103. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA.

Según (Lee, 1993) nos precisa lo siguiente:

La escritura Pública debe concederse, disponerse en la jurisdicción pertinente de la notaria a cargo del trámite a celebrar.

El plazo es de 45 días hábiles, el cual regirá únicamente en la cual el interesado, integrante, miembro, beneficiario, favorecido o sucesor acredite o justifique el pago total cancelado por el servicio solicitado en este caso precio de venta.

Únicamente se podrá conceder la escritura pública antes del pago completo cuando sea requisito o condición para el desembolso del precio de venta.

Si por alguna razón el oferente aspira o intenta abonar el precio con un crédito o un renting en la licitación, este deberá fundamentar este pedido con la exposición del documento o carta emitida por la sociedad financiera el cual demuestre la pre aprobación de dicho crédito.

#### 1.1.4.-EN MEXICO EN EL DERECHO COMPARADO.

Basándonos en la legislación Federal, del país de México; podemos afirmar lo siguiente:

"Art. 60.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos: I. El original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al artículo 46 de este Ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga la firma de los comparecientes y la firma y sello del notario. II. El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de este que contenga sus elementos esenciales y se asiente el libro autorizado. El documento deberá llenar las formalidades que señala este capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de este en los expresados lugares, y agregar al apéndice con sus anexos. El extracto hará mención del número de hojas de que se compone el documento, y relación completa de sus anexos y será firmado por los comparecientes del notario. La autorización definitiva y las anotaciones marginales se harán solo en el libro del protocolo."

##### 1.1.4.1.- ARTICULO 49 – LEY DEL NOTARIO

Los escribanos tienen la facultad de manera obligatoria, verificar, asegurarse la correcta autenticidad de la identidad de los interesados en dicho acto.

De igual forma, que dicho acuerdo plasmado ante el notario sea de mutuo acuerdo en todas sus salvedades, ya que para poder seguir los lineamientos descritos por la ley y para ese trámite en específico: Celebración del acto: es prudente e vital el consentimiento e disposición de ambas partes.

Informar e disciplinar a los participantes del acto en la cual participen, que todo contrato posee efectos los cuales traerán consecuencias legales con su sola firma, y a su vez también propiciar que dicho acuerdo y/o salvedades es preciso saberlo antes de la celebración, ello para evitar malos entendidos.

Interpretar el documento a las partes u otorgantes y a todos los que han participado o tomado cartas en el asunto en el otorgamiento, quedando al libre consentimiento de poder

reproducir dicho documento por sí mismos o por algún representante debidamente elegido con anticipación para tal acto.

De haber alguna persona con alguna discapacidad, esta, tendría que acceder al documento por sí sola, caso hipotético que no pueda acceder a ello, tendrá la opción de comunicar dicha discapacidad para que alguien en su lugar pueda interpretar tal acta.

#### 1.1.5.- EN PERU:

Nos dice (Castillo, 2008), en base al otorgamiento de escritura pública: Nota y/o documento conocido, notorio y/o público, remitido por Escribano Público. En la cual se constituye un acuerdo, convenio, compromiso, pacto o contrato para consecuencia de afirmar y/o asegurar su legalidad, originalidad y real.

El jurista (Cabanellas, 2014) determina esta como: Acta llevada ante el escribano de la jurisdicción pertinente local, con facultades legales para poder dar fidelidad, lealtad y seguridad a un hecho o contrato, llevado a obtener la inscripción real y duradera.

#### 1.1.5.1.- “ANOTACIONES SOBRE EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA - COMENTARIOS A LA CASACION N° 3643-2011”.

(odar, 2014) nos hace un breve resumen en torno al tema que estamos analizando: Otorgamiento de escritura Pública.

Al momento de solicitarla, nos ubicamos ante la figura de un deber completamente obligacional cuyo servicio y/o asistencia es de hacer (“Se compromete el deudor en beneficio del acreedor”).

Luego de ello, lo que implicaría de aquí hacia adelante es emitir y preparar la tan ansiada escritura pública, la cual ampara al acuerdo de voluntades vigente y que se necesita resolver de manera formal, solemne o en todo caso llamémosla Pública.

Por lo tanto, en nuestra jurisprudencia y/o código predomina la libertad de maneras o figuras, ya que, para la celebración del acuerdo o convenio de voluntades del negocio jurídico, tenemos varias figuras que los interesados pueden emplear, a menos que la ley diga lo contrario.

Una vez ya consumado un acto jurídico de modo particular y/o privado; y habiendo elegido la pluralidad de figuras que ampara la ley vigente prevista, es habitual y meritorio que el Titular del beneficio adquirido logrado por dicho acuerdo celebrado, aspire, solicite

e intente afirmar legalmente lo que obtuvo refuerce jurídicamente para que sea permanente y firme tal decisión tomada.

A continuación, las opiniones de juristas en relación al otorgamiento de escritura pública:

Según (Etchegaray, 1997) expresa “La escritura pública es el documento notarial fundamental, protocolar y con mérito de instrumento público”.

El Dr. (Cabanellas, 2014) expresa lo siguiente: Se entiende a la Escritura Pública como acta, informe, razón llevado y/o comunicado ante un escribano, con facultades legítimas para dar certeza y veracidad de aquel acto celebrado por acuerdo de voluntades.

La Ley 18181 (Justicia, 1982) la define como:

**Artículo 403.-** “El instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades que fija esta ley, por el competente notario, e incorporado en su protocolo o registro público”.

**Artículo 407.-** Ante duda o incertidumbre de algún punto en cuestión, libremente se puede optar por ordenar o requerir al escribano o notario que antes de Rubricarla, lea el documento en voz alta, obviamente esto previamente las partes estén de acuerdo caso contrario se puede pasar por alto y a título propio enterase del acta ellos mismos.

Según (Savransky, 1986): “El instrumento público por excelencia.”.

Nos menciona (Juridica, 2009) lo siguiente: Asimilado por la legislación como una obligación y/o regla de los participantes en optimizar el acuerdo.

Ante la desobediencia de esta obligación, el dueño tendrá la potestad de comenzar esta causa, a fin de obtener o consolidar que la otra parte interviniente firme y suscriba la escritura de formalización.

No obstante, si a pesar de la orden judicial perseverare su posición prohibitoria o de negación, es la máxima autoridad quien se releva ante el Obligado.

(Gutierrez, 2018) cita el artículo 1549:

Si dicho acuerdo no existiera, los involucrados y/o participantes de este acto no

pueden obligarse a conmemorarlo, ya que ello, estaría infringiendo, violando y vulnerando el fundamento de autonomía de contratar.

**Corte Suprema:**

Nos precisa lo siguiente: “El ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento de tal modo que para el amparo del mismo se requiere la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue”. (**Cas N° 3324-2001- p.8445**)

## **1.2. - MARCO LEGAL:**

### **1.2.1 Constitución 1993**

Capítulo 3 de la propiedad:

Artículo 70.- El derecho a la propiedad es inquebrantable. La nación avala y asegura que dicho estado predomine es esa situación de seguridad. Toda persona posee derechos de su dominio y no se le puede despojar de ello salvo por motivo o razón de seguridad estatal u obligación pública, manifestada por la ley.

Siguiendo esa línea, para poder acceder a ello, se tiene que realizar el pago anticipado por compensación que incorpore también el concepto de reparación por el fortuito menoscabo ocasionado.

### **1.2.2 Código Civil**

Artículo 140, inciso 4:

Acto jurídico es la concentración de acuerdos voluntarios con el objetivo de instituir, regularizar, transformar o eliminar relaciones jurídicas.

Artículo 143. Forma del hecho legal

En el caso que la norma no señale una manera especial para realizar el hecho, acuerdo o acto jurídico, los intervinientes optaran por la que ellos mejor deseen.

Artículo 1351. Contratos en General

Contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Artículo 1352. Perfección de los contratos

Los convenios adoptados y/o pactados se optimizan por la voluntad de los miembros involucrados y/o partícipes del acuerdo celebrado, respetando la figura indicada por la ley.

#### Artículo 1354. Libre decisión a elegir

Los miembros participantes del acuerdo optaran libremente el argumento o tenor del convenio firmado, obviamente no infringiendo lo que manda la ley.

#### Artículo 1359. Conformidad de voluntad de las partes

No procederá o autorizará el acuerdo mientras los involucrados en dicho acto no estén plenamente seguro de ello en todas las salvedades o acepciones descritas en él.

#### Artículo 1361. Deber del acuerdo

Todo lo plasmado en el acta, acuerdo, informe y/o contrato manifiesta ello un deber el cual tiene que ser cumplido a cabalidad, siempre y cuando esta información este expresado tal y como lo indica la ley.

Podemos afirmar que, lo manifestado en dicho documento o acta da conformidad a la libre decisión de los intervinientes, este consentimiento da origen a estar de acuerdo en todo lo estipulado y quien diga lo contrario deberá argumentar y demostrar lo contrario.

#### Artículo 1373. Optimización del acuerdo

El acuerdo quedara consentido y optimizado en el lugar que las partes estén plenamente de acuerdo y es acreditado por el proponente.

#### Artículo 1411. Figura del acuerdo

Podemos llegar a afirmar que, una vez los participantes o miembros acuerdan elegir anteriormente y esta forma sea también proyectada por escrito, es factor fundamental certero para la autenticidad del acuerdo plasmado.

#### Artículo 1412. Forma del acuerdo

En el caso que la norma o nuestra legislación por acuerdo tenga que conceder o disponer la escritura pública u obedecer con alguna condición puntual que no sea la plasmada por la ley y esta no este reflejada claramente por escrito, allí tendríamos un problema, dado que, esta podría obligarse a cumplir la formalidad requerida.

#### Artículo 1529. Contratos nominados – Compraventa



En el caso de la compraventa, el tratante o vendedor se fuerza o presiona a transmitir o trasladar el dominio, posesión o pertenecía al comprador, con la salvedad que este último abone el pago por el precio acordado.

#### Artículo 1549. Obligaciones del vendedor

Es deber del tratante o vendedor optimizar la transmisión o traslación del dominio del bien, ello es normado por nuestra legislación.

#### 1.2.3. Código procesal civil:

##### Título preliminar

#### Artículo 1. Derecho a la defensa jurisdiccional

Entendemos que todos podemos acceder a la justicia y exigir que se haga justicia; ello implicaría que se respete y garantice el correcto transcurso de la legalidad pertinente.

#### Artículo 7. Principio de gratuidad en el acceso a la justicia

Sabemos que nuestra justicia acceder a ella es Gratuita

#### Artículo 10. Principio de doble instancia

El desarrollo tiene dos instancias, sujeto a lo que indica nuestra legislación.

#### **1.2.4. Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado**

#### **1.2.5. Artículo 37.- Relacion protocolar**

Forman el protocolo notarial los siguientes registros:

- a) Escrituras públicas.
- b) Testamentos

### **1.3 ANALISIS DOCTRINARIOS DE FIGURAS NACIONALES Y/O EXTRANJERAS PRESENTES EN EL EXPEDIENTE**

#### **1.3.1. Art. 1989.- Prescripción Extintiva:**

La prescripción extingue la acción, pero no el derecho mismo.

“La prescripción es una excepción que se hace valer contra la pretensión hecha con la demanda basada en el transcurso del tiempo, de modo que si se ampara al obligado queda liberado de la pretensión de su cargo” Cas. N° 3209-2000-Huanuco, 01-10-2002, p.8898.

“La prescripción tiene como finalidad, además de contribuir a la seguridad jurídica, sanciona la inactividad del titular de la acción al vencimiento del termino prescriptorio establecido por la ley en cada caso” Cas. N° 1304-2000-Callao, El p.7001.

#### **1.3.2. Art. 1992.- Prohibición de declarar de oficio la prescripción:**

El magistrado no puede establecer o basar sus veredictos en la prescripción si este no ha sido solicitado por los miembros afectados.

##### **1.3.2.1.- IX Pleno Casatorio Civil:**

Nos informa (Campos, 2017) lo siguiente:

Viendo lo determinado en el IX Pleno Casatorio Civil, (Campos, 2017) examina si la ansiada escritura Pública es un deber inevitable por parte del tratante o vendedor o más bien tendría que tener un periodo de vencimiento, llamémosla: Prescripción.

En la observación del IX pleno, ha dictaminado que será posible examinar, distinguir la validez y autenticidad del acuerdo, acta o contrato que dio comienzo a esta causa.

Además de todas sus restricciones del otorgamiento de escritura pública, ahora se tendrá la facultad de poder revisar la procedencia del meollo o juicio a tratar.

Sin embargo, el pleno no ha sido claro o transparente en relacion al plazo de vencimiento o prescriptorio del otorgamiento.

Si bien sabemos el plazo prescriptorio es de 10 años, la duda recae en establecer si el otorgamiento de escritura pública es imprescriptible o no.

En lo que concierne a nuestra jurisprudencia era disconforme sobre dicho tema en cuestión, ya que, por un lado, cierta sección reflexiona, estima y opina sobre el otorgamiento lo siguiente: toda expresión de la actividad del derecho de propiedad no está determinado a un plazo de vencimiento o prescripción es decir es Imprescriptible, dicha esto, esta voluntad está plasmada en la casación 3333-2006 Ica, en la cual nos define y determina lo siguiente:

“La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compraventa conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923º y 927º del código sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado, por lo que no está sujeto a término de prescripción (...) Es que los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a este tipo de acciones que buscan proteger el derecho de propiedad ya adquirido, pues conforme se ha establecido, el otorgamiento de la escritura pública es la formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad, el mismo que necesita de dicha inscripción para ser oponible a terceros”

Sin embargo, otro grupo manifiesta, demuestra y declara sobre el otorgamiento que, al hablar de requerimiento o pretensión personal y que obviamente se origina por infringir, eludir y quebrantar el acuerdo o contrato, si posee vigente un plazo o periodo y es 10 años, como toda acción a título personal.

En consecuencia, cual es o seria el periodo o tiempo que ha determinado el IX pleno Casatorio Civil.

Bueno, el pleno no ha determinado claramente sobre dichas decisiones judiciales o constitucionales sin embargo al parecer quedara aun el periodo o tiempo conocido de 10 años a favor.

#### 1.3.2.2.- Usucapión:

Según (Picazo, 2021) establece lo siguiente:

Ordena una manera de obtener, lograr, alcanzar el dominio o posesión de la propiedad por medio de goce constante por el periodo ordenado por la ley.

En otras palabras, podríamos decir que: la usucapión castiga, sanciona y corrige la pereza, quietud y reposo del dueño u propietario, el cual no realiza, desempeña su derecho real.

Tenemos a este principio puntual en nuestra jurisprudencia, ya que, la posesión pacífica y continua se viene demostrando en varios casos según la ley y norma aplicada.

Tenemos la siguiente casación N° 14033 Lima norte – Sala Derecho Constitucional, el cual determina emitir la sentencia declarando Infundado el recurso y exhorta a delimitar los principios de la usucapión.

Dado lo expuesto, el tribunal separa del mencionado argumento la siguiente norma: “El dominio del inmueble se consigue u obtiene por prescripción o vencimiento por medio de la tenencia, disfrute o goce continuo, pacífica y publica como dueño por el plazo de 10 años.

Por lo tanto, la sala reflexiona y estima lo siguiente: se presume casi habitualmente siempre la pasividad, indolencia, quietud del posesionario dueño, el cual no habitúa o emplea su legítimo derecho a cautelar su bien tal como lo precisa (Picazo, 2021).

La conclusión y o veredicto de esta casación se funda en lo siguiente: La demandante demuestra la legítima tenencia, goce y/o disfrute de la posesión del bien por más de 20 años, demostrando la presunción de continuidad.

Se cita al artículo 915 del código Civil como base del fundamento antes expuesto.

Basémonos en este principio aludido.

Básicamente este principio se basa en el menoscabo, pérdida o perjuicio de la titularidad de un legítimo derecho u deber, que el dueño o posesionario no lo ha reclamado oportunamente.

Dicho esto, la efectividad y/o titularidad de este derecho pasara a la persona que estuvo gozando de él, durante ese periodo o tiempo que el antiguo dueño no se pronunció.

Por ello también es conocida como prescripción adquisitiva.

¿Quién puede solicitar esta figura?

Dada nuestra legislación y/o doctrina, no hay formalidad alguna o condición, disposición o circunstancia especial para poder conseguir, lograr o obtener bienes y derechos por esta figura tan emblemática.

Tal cual, podrá solicitarla quien demuestre o acredite haber logrado conseguir los bienes por otras formas.

¿Cuándo se ejerce la usucapión?

Habiendo cumplido el periodo determinado o exigido por la ley, y habiendo demostrado fehacientemente la posesión, se logra, obtiene, alcanza automáticamente dicho derecho.

## **CAPITULO 2**

### **CASO PRACTICO II**

#### **2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO**

En este expediente analizaremos los fundamentos y decisiones que optaron los señores magistrados para dictaminar dos sentencias con resultados variables y/o divergentes:

**Primera Instancia:** Infundada la demanda

**Segunda Instancia:** Ordenaron Revocar y Reformándola declararon la demanda Fundada.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE – SALA CIVIL  
DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXP. N° 00061-2006-0-3207-JM-CI-03

MATERIA: Otorgamiento de Escritura Publica

DEMANDANTE: Fabián Inchi, Rosario Anita – Juan Carlos Fritas Ventura

DEMANDADO: Hurtado Romero, Catalino Román – Julia Ayala Quispe

#### **2.2.- SINTESIS DEL CASO**

Se recurre previamente a un centro de conciliación, invitando al vendedor para que formalice y/o firme la escritura pública con el fin de perfeccionar el contrato celebrado por los intervinientes o miembros participantes del acto.

En el caso que el tratante y/o vendedor no acepte, con dicha acta se procedió a interponer o peticionar la demanda ante el juzgado civil de la jurisdicción competente – Poder Judicial, para que el juez en rebeldía del vendedor conceda, disponga y establezca la Escritura Pública A FAVOR DEL COMPRADOR.

Los ahora acusadores o demandantes Fabián Inchi, Rosario Anita y Fritas Ventura,

Juan Carlos solicitan a los emplazados – demandados: Hurtado Romero, Catalino Román y Ayala Quispe Julia le otorguen escritura pública de compraventa sobre bien inmueble adquirido previo contrato de compraventa.

El cual celebran y acuerdan ciertas cláusulas que ambas partes están conformes en todos sus puntos.

### **2.2.1.- ANALISIS DEL VEREDICTO EN PRIMERA INSTANCIA**

Los demandantes mediante contrato de compraventa, adquirieron **traslación de dominio** (cambio de propietarios – se puede transferir la propiedad mediante una compraventa o una donación) de los demandados, respecto a un inmueble inscrito en la partida registral N° 1187686.

Se indica textualmente que el **precio de compra venta acordado voluntariamente por las partes ha sido fijado en la cláusula tercera del contrato, \$ 10,000.00**, que al momento de la suscripción se hizo entrega de \$ 4,000.00 seguidamente de \$ 2,000.00 y finalmente \$ 1,000.00 dólares americanos, y por el saldo se firmó letras de \$ 500.00 dólares americanos; sin embargo, a la fecha se niegan a otorgar la escritura pública demandada.

Los demandados contestan la demanda afirmando que se anule tal demanda y se declare infundada, ya que los demandantes no han cumplido con cancelar el precio venta pactado entre las partes, siendo este el monto total de \$ 10,000.00 dólares americanos por el íntegro del local comercial, quedando aún pendiente \$ 3,000.00 dólares americanos por pagar.

En la cual los magistrados consideran los siguientes puntos a considerar:

- Según el artículo 140, inciso 4 del código civil, El acto jurídico es la expresión de la decisión, deseo, consentimiento y/o mandato destinado a instituir, regular, corregir, enmendar, rectificar y cesar relaciones jurídicas, asimismo el artículo 143, precisa lo siguiente: los intervinientes o miembros participantes del acto tienen el libre albedrío y/o decisión de escoger, optar o seleccionar la figura que más se adapte a sus necesidades, obviamente sin que esta decisión afecte o vulnere el acuerdo plasmado con anterioridad.

- El acuerdo, pacto y/o contrato de compraventa, al ser de carácter aceptado o consentido por los participantes y posee libertad de figura a elegir, esto es que, los intervinientes tienen la potestad de escoger o utilizar la figura o manera que consideran la más idónea según los intereses expuestos, prevaleciendo el tenor de no infringir la norma vigente.
- Conforme al artículo 1549 del código civil es un deber sustancial, principal del tratante y/o vendedor la optimización o mejora del traspaso o cesión del dominio del bien, este deber o llamémosla obligación abarca propiamente el de formalizar la respectiva entrega del acuerdo de voluntades que es el otorgamiento de escritura pública.
- Es prioritario indicar que el otorgamiento es un requisito y/o juicio suplementario o añadido al acuerdo de voluntades llamado acto jurídico, en la cual se invoca sin alterar los puntos y/o cláusulas acordadas por los participantes, no obstante, es prioritario comprobar, examinar, revisar el reconocimiento correcto del bien en materia, deber tenaz y firme de los ahora demandados en conceder la ansiada escritura pública que se exige y/o protesta.
- La cual se tiene que verificar o realizar la correcta comprobación de dicha relación o conexión que se concrete y optimice en acuerdo de voluntades o contrato de compraventa.
- Asimismo, se aprecia que la disposición o estipulación tercera que el valor de venta pactado de mutuo acuerdo entre las partes es de \$ 10,000.00 los cuales no se encuentran debidamente cancelados, quedando pendiente cancelar la suma de \$3,000.00 dólares americanos.
- Finalmente se aprecia en el acuerdo de voluntades o manifestación que dicho contrato de compra venta en la cláusula séptima del contrato: El vendedor se compromete a otorgar la minuta al comprador una vez se haya terminado de cancelar la última letra del presente contrato. Por lo que resulta de aplicación el fundamento: PACTA SUNT SERVANDA (fundamento primordial del Derecho Civil).

- Por lo antes expuesto, y viendo y teniendo en cuenta los criterios empleados y adoptados se concluye que en el presente caso se ha verificado el incumplimiento por parte de los demandantes, de cancelar las cuotas pactadas acordadas en el acuerdo de voluntades o contrato de compra venta, por lo que la decisión es no procede amparar la presente demanda, al no reunir los requisitos previstos por la ley de acuerdo a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil.
- Por los criterios expuestos se manifiesta, dispone promulgar Infundada la Demanda de otorgamiento de escritura pública.

### **2.2.2.- ANALISIS DEL VEREDICTO DE SEGUNDA INSTANCIA**

En el desarrollo del proceso seguido por Juan Carlos Fritas y Rosario Anita Fabián Inchi contra Catalino Román Hurtado Romero y Julia Ayala Quispe sobre otorgamiento de escritura pública.

Habiendo apelado la sentencia N° 21 de fecha 23 noviembre 2015, que resolvió declarar Infundada la demanda de otorgamiento de Escritura Pública, apelación concedida con efecto suspensivo, se aprecia y expone lo siguiente:

- Los demandantes han cumplido con pagar más del 50% de la totalidad del precio, existiendo un saldo deudor de \$ 3,000.00 dólares americanos y por tanto ello no es un acto exclusivo o condicionante para desechar la solicitud y/o pretensión de otorgamiento de escritura pública.
- Que el art. 364 del CPC nos dice: El procedimiento de apelación tiene por fin o propósito que el ente superior u órgano jurisdiccional superior investigue, analice y verifique a solicitud de parte o tercero legítimo, el dictamen o veredicto que le propicie molestia o perjuicio con la finalidad que esta última sea modificada en su totalidad o parcial.
- Constituye fundamento primordial el deber que posee toda persona a la tutela jurisdiccional, al respecto el TC ha señalado que: “ el derecho de acceso a la justicia que forma parte del contenido del derecho de tutela judicial



efectiva, no se agota en prever mecanismos de tutela abstracto, sino que supone posibilitar al justiciable la obtención de un resultado óptimo con una mínima actividad procesal, con la intención de permitirle acceder de modo real al servicio de justicia y obtenerla en el menor tiempo y al menor costo posible”.

- Se observa de igual forma que la parte demandada no ha cuestionado la vigencia del contrato, sino que cuestiona que una de las estipulaciones del contrato regula que la formalización está condicionada a la totalidad del pago. En tal sentido, **si bien existe reiterada jurisprudencia en el sentido, que la ausencia o incumplimiento de pago del precio del bien materia del acuerdo de voluntades o contrato no limite al comprador solicitar la formalización del mismo**, se advierte que, con posterioridad a la emisión del veredicto, los demandantes adjuntaron el depósito judicial por la suma de \$ 3,000.00.
- Verificado lo mencionado, es consecuencia ordenar, reclamar y/o requerir a la parte citada a ejecutar, obedecer y realizar a cabalidad el deber u obligación de ceder, conceder y disponer el otorgamiento de escritura pública.
- Por estas consideraciones, los señores magistrados han resuelto: corregir y modificar el veredicto de fecha 23 noviembre 2015, y reformándola declararon: Fundada la demanda interpuesta por Juan Carlos Fritas y Rosario Anita Fabián Inchi sobre otorgamiento de escritura pública.

### **2.3.- ANALISIS Y OPINION CRITICA DEL CASO**

Fundamentalmente coincido con el fallo de la primera instancia: Demanda Infundada, ya que, como bien lo hace prevalecer el acuerdo de voluntades o contrato de compra venta en una de sus cláusulas recalca y se advierte lo siguiente:

1. “El precio de venta pactado entre las partes, en la cláusula tercera se acordó la forma de pago”. El precio total de la venta es de \$ 10,000.00, lo cual el principio “PACTA SUND SERVANDA – LO PACTADO OBLIGA, debe

ser fielmente cumplida por las partes de acuerdo a lo acordado”.

Una de las razones por la cual la sala fallo declarándolo Infundado la demanda radica en la validez del contrato, tal cual lo precisa el art. 1361 del C.C, “Los contratos son obligatorios en cuanto se hallan estipulado en ellos”.

Se presume la validez que lo acotado en el acuerdo, acta y/o contrato responde a la voluntad y mutuo acuerdo de los intervinientes, y quien informe o afirme lo contrario deberá sustentarlo debidamente.

En relacion a la sentencia de segunda instancia, es claro el Fallo, ya que, al verse cumplido cabalmente el contrato que da origen a esta materia, el magistrado opta y da recuento a los criterios empleados y subsanados por la parte demandante.

El otorgamiento de escritura pública es un trámite en vía sumarísimo, sin embargo, debido a la carga procesal de nuestro poder judicial y a la lentitud de las partes hace engorroso este trámite que en concepto o teoría debe ser rápido.

## CAPITULO III

### ANALISIS JURISPRUDENCIAL

#### 3.1.- Jurisprudencia Nacional:

##### 3.1.1.- Corte Suprema de Justicia de la Republica IX Pleno Casatorio Civil – Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA

Los acusadores o demandantes interponen demanda de otorgamiento de escritura pública a raíz del acuerdo, acta o contrato compraventa celebrado por los intervinientes y solicita sea inscrita la transferencia en la Partida N° PO8014826 en la dependencia de la SUNARP Ilo a favor de ellos.

Por resolución número uno se aceptó, permitió y consintió a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo, notificándolos a los demandados por el periodo de ley, bajo advertencia de manifestárseles rebeldes.

En la Audiencia única se determinó saneado el proceso; y se limitó como punto en debate o polémica: “analizar si el acuerdo de voluntades o contrato de compraventa realizado entre las intervinientes obliga a los demandados a ceder escritura pública”; y se cualifican los medios probatorios. se emite la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número 8, de fecha 30-12-2014, que emite **improcedente la demanda**.

Los criterios fueron los siguientes:

- En la partida registral del inmueble materia del caso figuran descritos como sociedad conyugal, mientras que al momento de celebrar la formalización del contrato solo interviene el Esposo, tampoco se hace mención a dicha sociedad conyugal.
- Los demandantes al momento de la celebración del acuerdo de voluntades o acto jurídico de contrato de compraventa, no han probado si el cónyuge demandado procedió con un poder especial para representarla.
- Entendemos y sabemos que en el trámite para la obtención de la escritura pública lo que se aspira o solicita no es la autenticidad o existencia del acuerdo de voluntades llamado contrato, el cual se procura optimizar o mejorar, No obstante, lo que se intenta verificar es que se cumpla a cabalidad los requisitos y/o juicios para tal venta o traspaso del bien.
- La forma correcta o dionea según el registro mostrado es que intervengan ambos consortes, y en el acuerdo, acta de voluntades o contrato solo se ve claramente la participación de uno de ellos, y esta presencia unilateral altera el correcto desenvolvimiento del trámite, conllevando a la anulación del contrato celebrado y concluyendo en improcedente la demanda.

- Por lo expuesto la jurisprudencia Nacional expone lo siguiente: La Casación N° 2952-2003-Lima señala: “En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía las condiciones o estipulaciones para su autenticidad o existencia, de allí que se sustancia en la vía sumarísima.
- Según (MejoradaChauca, 2016) Reclamarla presume la actividad de un derecho, cuyo origen es el acuerdo o contrato. Razón la cual, el magistrado tiene que examinar, comprobar y ejecutar si ese principio justifica la tutela solicitada. Sin embargo, el juez se debe limitar a observar esa validez, pero no puede manifestarla.
- Nos dice (Jimenez, 2016) El origen del acuerdo o contrato deberá contar con servicios mutuos, en la cual el enlace o conexión deberá ser un deber puntual obligacional es de ‘doy para que des’, pero, una prestación tiene por causa a la otra. Es decir, si celebramos un acuerdo, en la cual tenemos ciertas condiciones o términos y ambos no estamos de acuerdo o no las cumplimos, la ley no ampara en dicha posición de no cumplirse dichos acuerdos.
- El art. 143 del C.C. nos aclara un poco lo antes enunciado: “Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”. **De no haber respuesta legal o formal por parte de nuestra legislación, el interviniente tiene el libre albedrío en elegir, optar o preferir la figura que más convenga según los intereses en común descritos.**
- Manifiesta (Rozas, 2002) “La obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad impuesta por el artículo 1549 del Código Civil, lejos de ser asimilada a la necesidad de completar dicha transferencia, debe ser asimilada a la necesidad de realizar todos los actos necesarios para otorgar oponibilidad a la propiedad transferida”, y uno de esos actos, sin duda el primordial, esencial, es el otorgamiento de escritura pública, factor necesario para el acceso al Registro Público.

3.1.2.- Casación N° 1168-2003-cono norte, del 31 marzo 2004, revista peruana de jurisprudencia, año 6, N° 38,2004, P.220)

“Que es fin de los procesos de otorgamiento de escritura pública la formalización de un acto jurídico porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes; siendo que cuando de compraventa se trata, el adquirente podrá obligar a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1412 y 1549 del Código Civil”.

### 3.1.3.- Resolución Del T.C. – Exp. N° 04047-2011-PA-TC

El recurrente da inicio e interpone demanda de amparo contra la séptima Sala Civil De Lima a fin que deje sin efecto la Resolución que declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública (Exp. 2007-9074-0-0100-J-CI-37) interpuesta en su contra.

Afirma que la sala se ha basado en lo dispuesto en los artículos 1361° y 1549° del C. C. , si de deber hablamos tendríamos que ver lo manifestado en el acuerdo de voluntades o contratos, como voluntad común de las partes, y concerniente al deber del tratante o vendedor de optimizar la trasmisión o traspaso, pasando por alto considerar los puntos en debate o polémica ya establecidos por el juzgado de primera instancia, alusivos a la suscripción del contrato, si tal documento redactado constituía un proyecto o voluntad de las partes. A su criterio se estarían vulnerando sus derechos al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva (a ser atendida a través de un debido proceso se resuelva una situación problemático o dudoso).

El Octavo Juzgado Constitucional de Lima mediante resolución de fecha 21 de Julio 2010, dictamino improcedente la demanda por verificar que la pretensión no tiene rango constitucional sino legal.

La Sala Revisora confirma lo siguiente: Lo que se aspira, solicita o pide es examinar la valoración de los hechos del proceso, situación que resulta distinta a la violación de los derechos constitucionales.

Jurisprudencia del Tribunal: “El proceso de amparo es autónomo y no puede ser asumido como un proceso al cual se pueda trasladar, para su debate y resolución una cuestión ya resuelta en el proceso ordinario. El control constitucional de una resolución judicial a través del amparo no supone que esta sea una instancia más del proceso ordinario; sino por el contrario dicho control se lleva a cabo con un canon constitucional valorativo propio” (STC 03506-2008-PA/TC, fundamento3).

La pretensión del recurrente no está asociada en la esfera constitucional que invoca, pretende que se deje sin efecto una resolución en la cual en segunda instancia declara Fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, alegando la

vulneración a sus derechos.

Se aprecia en la resolución en trámite lo siguiente: Se encuentra perfectamente sustentada tal decisión, “El contrato de compraventa surte sus efectos probatorios porque fue desestimada la tacha interpuesta, no siendo impugnada en el plazo hábil legal, quedando consentida tal determinación”.

Por lo afirmado la Sala confirmo que es un deber u obligación irrefutable del tratante o vendedor en optimizar y mejorar la transmisión o traspaso de la propiedad del bien inmueble vendido formalizando el acuerdo a través de la escritura pública.

Por ello el Tribunal Constitucional declaró Improcedente la pretensión del recurrente.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CASO**

- Podemos afirmar que en la oportunidad u ocasión de realizar nuestra celebración del acto jurídico no queda allí finalizado dicho pacto y/o acuerdo, ya que, nuestra legislación permite aun ciertos vacíos legales que necesariamente tienen que perfeccionarse, optimizarse, con el objetivo de concluir con la tan ansiada seguridad jurídica por la cual hemos añorado.
- Nuestra jurisprudencia civil afirma que el Otorgamiento de Escritura Pública es una forma de mejorar y/o perfeccionar el acuerdo de voluntades o contrato de compra venta y solo si se celebre tal, de acuerdo a las voluntades se efectuaran los cambios en la traslación de dominio, razón precisa para solicitar tal perfeccionamiento del contrato, el cual nuestro Código Civil ampara en sus diferentes artículos, así como nuestra Carta Magna lo recalca también.
- El otorgamiento de escritura Pública es un organismo, que, en la última década ha ido obteniendo importante notabilidad jurídica dentro del ilegal negocio de Bienes Inmuebles. Presumo, que dicha razón obedece a que estos grupos o Mafias de Terrenos se han incrementado por toda nuestra región.
- Es por ello la necesidad de requerir el perfeccionamiento del acto celebrado, es una potestad que no se le puede negar al nuevo propietario y/o adquiriente. Sabemos que no es parte oriundo del contrato compraventa, sin embargo, es disposición imprescindible y esencial para que el bien Inmueble adquirido sea inscrito en nuestros registros públicos – SUNARP.
- Asimismo, tendremos que recalcar la importancia del otorgamiento de la escritura pública, de “TENER LOS DOCUMENTOS EN ORDEN” ya que, la separación y/o brecha entre el tercero de buena fe, es muy pero muy frágil de romper o perder un derecho adquirido que por ley te corresponde.

## RECOMENDACIONES

- Estimo que el Otorgamiento de Escritura Pública es una obligación, deber esencial en nuestro país, que se incluya dentro del escenario o celebración de una compra venta inmobiliaria, ya que dicho trámite es preciso para poder acceder al registro ante SUNARP y así obtener la tan ansiada seguridad en nuestro derecho real.
- Considero reestablecer o aliviar el artículo 949 del Código Civil puesto que, al mencionar lo siguiente: La sola Obligación de vender, traspasar un inmueble, hace merecedor y/o digno propietario de el...contradice cabalmente la perfección antes mencionada.
- Es totalmente útil el juicio y criterio, el ser diligente al momento de registrar el otorgamiento de escritura pública, con el fin de imposibilitar cualquier intento de estafa.
- Constante actualización a los involucrados del tema, sean Magistrados, Doctores Litigantes, Defensa Publica, etc., ya que, quizás los casos sean similares sin embargo son únicos en materia. Razón por la cual a veces el criterio optado y/o elegido no es el más prudente.



## BIBLIOGRAFIA

### Bibliografía

- Cabanellas, G. (2014). *Diccionario Enciclopedico de Derecho Usual*. Lima.
- Campos, R. G. (Lunes 23 de Enero de 2017). *La Ley* . Obtenido de La ley : <https://laley.pe/art/3764/el-plazo-prescriptorio-de-la-pretension-de-otorgamiento-de-escritura-publica>
- Castillo, B. S. (Lunes de Febrero de 2008). *Peru ley y derecho*. Obtenido de Peru ley y Derecho: <https://peru.leyderecho.org/escritura-publica/>
- Etchegaray, N. P. (1997). *Escrituras y actas notariales*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Gutierrez, W. C. (2018). *La escritura Publica*. Lima: Publicaciones.
- Hernandez, R. P. (15 de mayo de 2011). *Mundo archivístico*. Obtenido de Mundo archivístico: <https://www.mundoarchivistico.com/?menu=articulos&id=285>
- Jimenez, N. R. (2016). Cronica del IX Pleno Casatorio Civil: Validez del acto juridico y la escritura publica. En N. R. Jimenez, *Cronica del IX Pleno Casatorio Civil: Validez del acto juridico y la escritura publica* (págs. 2-3). Lima: Juridica: Suplemento del analisis legal del Peruano.
- Juridica, G. (10 de Noviembre de 2009). *PROCESO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA*. Obtenido de blog.pucp.edu.pe: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/>
- Justicia, M. D. (26 de Noviembre de 1982). *Ley 18181 - Chile*. Obtenido de Biblioteca del Congreso Nacional de Chile: [www.leychile.cl](http://www.leychile.cl)
- Lee, I. D. (1993). CAPÍTULO III Bienes Inmuebles. *Ley 80 de 1993*, 419.
- MejoradaChauca, M. (2016). IX PLENO CASATORIO CIVIL. En M. Chauca, *IX PLENO CASATORIO CIVIL* (pág. 18). LIMA.

odar, R. t. (2014). *Derecho y cambio social*. Lima: Círculo de Estudios Ius Filosóficos UNIDAD.

Picazo, L. D. (13 de Enero de 2021). *El peruano*. Obtenido de El Peruano: <https://elperuano.pe/noticia/113375-delimitan-presupuestos-juridicos-de-la-usucapion>

Real, J. A. (22 de Junio de 2019). *Almacen de Derecho*. Obtenido de Almacen de Derecho: <https://almacenederecho.org/gustavo-bonelli-sobre-la-personalidad-juridica>

Rozas, F. E. (2002). El contrato y los efectos reales. En F. E. Rozas, *El contrato y los efectos reales* (págs. 264-265). Lima: IUS ET VERITAS.

Savransky, M. J. (1986). *Funcion y Responsabilidad Notarial*. Buenos Aires.

ANEXOS

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
LIMA ESTE  
Sede Chimú - Zona A

04/12/2015 11:03:58

Pag 1 de 1

237275



420151090252006000611803342000110

28639

NOTIFICACION N° 109025-2015-JR-CI

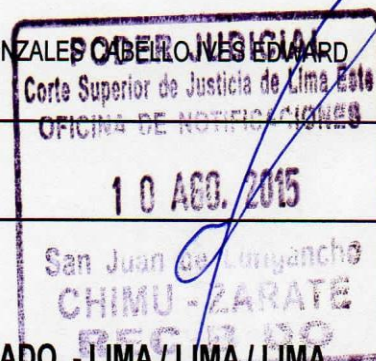
EXPEDIENTE 00061-2006-0-3207-JM-CI-03

JUZGADO 1° JUZGADO CIVIL

JUEZ CANO FREITAS LUISA ROSSANA

ESPECIALISTA GONZALEZ CABALLERO VES EDUARDO

MATERIA OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA



DEMANDANTE : FABIAN INCHI, ROSARIO ANITA

DEMANDADO : HURTADO ROMERO, CATALINO ROMAN

DESTINATARIO FRITAS VENTURA JUAN CARLOS

DIRECCION LEGAL : AV.ABANCAY N° 210 OF. 501-EDIFICIO CONACO--LIMA CERCADO - LIMA / LIMA / LIMA

Se adjunta Resolucion VEINTIUNO de fecha 23/11/2015 a Fjs : 6

ANEXANDO LO SIGUIENTE:

SENTENCIA MEN FOJAS 6

PODER JUDICIAL  
CARLOS LUJAN GUTIERREZ  
ASISTENTE JUDICIAL DE NOTIFICACIONES  
1° Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

4 DE DICIEMBRE DE 2015





PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**PRIMER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

Av. Gran Chimú N° 1800, San Juan de Lurigancho, Provincia

**1° JUZGADO CIVIL**

**EXPEDIENTE** : 00061-2006-0-3207-JM-CI-03 *Analisis*  
**MATERIA** : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA  
**JUEZ** : CANO FREITAS LUISA ROSSANA  
**ESPECIALISTA** : GONZALES CABELO IVES EDWARD  
**DEMANDADO** : UCHUIPOMA YARO ISAIAS VIDAL Y AYALA QUISPE  
**JULIA, HURTADO ROMER CATALINO ROMAN Y PERPETUA VALERA REGINA**

**DEMANDANTE** : FABIAN INCHI, ROSARIO ANITA YFRITAS VENTURA,  
**JUAN CARLOS.**

**SENTENCIA**

Resolución Nro. Veintiuno.

San Juan de Lurigancho, veintitrés de noviembre  
del dos mil quince.-

**I. VISTOS**

**1. Asunto:**

Los demandantes Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi; solicita a los emplazados Isaias Uchuipoma Yaro, Julia Ayala Quispe, Catalino Roman Hurtado Romero y Regina Perpetua Valera Cotrina, le otorgue escritura pública de compraventa de la tienda N° 06 de 20 metros cuadrados de área del inmueble ubicado en la Galería Comercial Los Jardines, Av. Los Jardines Este N° 119, Urbanización La Basilia Flores N° 78, del distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento Lima, con pago de costas y costos del proceso.

**2. Antecedentes:**

**2.1. Contenido de la Demanda:**

Mediante escrito presentado el 27 de Abril del 2006<sup>1</sup> los demandantes Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi, interpone demanda a fin de que los demandados cumpla con su obligación de vendedores de otorgarle Escritura Pública de compraventa de la tienda N° 06 de 20 metros cuadrados de área del inmueble ubicado en la Galería Comercial Los Jardines, Av. Los Jardines Este N° 119,

<sup>1</sup> Corre de folios 17 a 21.

**PODER JUDICIAL**

**IVES EDWARD GONZALES CABELLO**  
**ESPECIALISTA LEGAL**  
Primer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho



Dólares Americanos)firmara ocho letras de \$ 500 (Quinientos Dólares Americanos) cada una como pago de cuota inicial. Siendo que los demandantes solo han cancelado dos letras de cambio que hacen un total de \$ 1,000.00, quedando aún pendiente de cancelar la suma de \$ 3,000.00 (Tres Mil Dólares Americanos) más intereses de ley, la misma que hasta la fecha no ha sido cancelada y demás fundamentos que expone, Asimismo interpusieron una demanda de Dar Suma de Dinero en contra de los ahora demandantes con numero de Expediente N° 1276-1999 ante el Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Lurigancho, el mismo que declaró fundada la demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero , por lo que mediante resolución número Cinco de fecha 25 de Enero del 2018<sup>4</sup>, se tiene por contestada la demanda a folios .

- Mediante resolución número trece, de fecha 03 de Mayo del 2011<sup>5</sup> se cita a las partes a la audiencia única, la misma que se realizó mediante Acta de Audiencia Única a folios 117 a 118 donde se emitió la resolución número catorce con fecha 09 de Junio del 2011<sup>6</sup>, donde se declara rebelde a los codemandados Catalino Román Hurtado Romero y Regina Perpetua Valera Cotrina, mediante resolución número quince se declara saneado el proceso , se fija como punto controvertido i) Establecer y Determinar si corresponde amparar la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública del bien inmueble sub materia por parte de los demandados a la parte demandante y se admiten los medios probatorios, y se señala fecha para la Continuación de la Audiencia Única, llevándose a cabo con fecha 22 de Octubre del 2015<sup>7</sup>, por lo que siendo su estado se procede a emitir la respectiva sentencia en los términos que aparecen en la presente resolución.

## **II.- CONSIDERANDO:**

1. Por el derecho de acción, todo sujeto, en el ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución a un conflicto de intereses o a una incertidumbre jurídica.
2. Salvo disposición legal diferente la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos. Todos los medios obrantes son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo en la resolución sólo se expresan las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión conforme a los dispuestos por los artículos 196º y 197º de Código procesal Civil.
3. En atención de lo antes glosado se debe tener en cuenta que en el presente caso, es obligación del Juzgador merituar la pretensión formulada que incluye no solo el petitorio y sus fundamentos de

<sup>4</sup> Corre a folios 67.

<sup>5</sup> Corre a folios 113.

<sup>6</sup> Corre a folios 117 a 118.

<sup>7</sup> Corre a folios 184.

**PODER JUDICIAL**

**IVES EDWARD GONZALES CABELLO**  
**ESPECIALISTA LEGAL**  
Primer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE



hecho expresados en la demanda, sino que además, consiste en determinar que realmente le asiste el derecho a la demandante, de tal forma que, se pueda producir una real tutela jurisdiccional teniendo en cuenta que la decisión no podrá ir más allá del petitorio ni fundada en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, en aplicación de artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

4. Que, el artículo 1412° del Código Civil regula los alcances del otorgamiento de escritura pública, estableciendo que si por mandato de la ley o por convenio deba otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que revista forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.
5. Que, en materia de acto jurídico debe distinguirse los actos "*Ad solemnitatem*", o forma solemne, de aquellos con libertad de forma, en el primer caso la forma prescrita es un requisito de validez del acto jurídico, conforme lo prescrito en el artículo 140°, inciso 4 del código civil, en el segundo caso las partes pueden utilizar la forma que consideren conveniente, sin que ello, conlleve a la nulidad del acto jurídico, según lo preceptuado por el artículo 143° del referido cuerpo normativo, pudiendo utilizarse en este caso todos los medios de prueba para acreditar la existencia del acto jurídico.
6. Que, dentro la segunda clase de actos jurídicos antes mencionados se encuentra el contrato de compraventa, al ser de carácter consensual o con libertad de forma, en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico. Asimismo, conforme al artículo 1549° del Código Civil es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, obligación que comprende también el cumplimiento de la formalidad respectiva a través del otorgamiento de escritura pública, como resulta de la interpretación de la norma citada, concordante con el artículo 1412° del Código Civil, a fin de dotar de mayor seguridad al acto jurídico facilitando su acceso a los registros públicos. En ese sentido se pronuncian las siguientes Jurisprudencias:

*"El ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento, de tal modo que para el amparo del mismo se requiere indispensablemente de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue."* (Casación N° 3324-2001-Ucayali, El Peruano 01.07.2002, p. 8945).

*"Que es fin de los procesos de otorgamiento de Escritura Pública la formalización de un acto jurídico porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes; siendo que cuando de compraventa se trata, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos mil cuatrocientos doce y mil*

**PODER JUDICIAL**

**IVES EDWARD GONZALES CABELLO**  
ESPECIALISTA LEGAL  
Primer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE



quinientos cuarenta y nueve del Código Civil." (Casación N° 1168-2003-Cono Norte, del 31 de marzo de 2004, Revista Peruana de Jurisprudencia, Año 6, N° 38, 2004, p. 220).<sup>8</sup>

7. En tal sentido, es necesario precisar, que el otorgamiento de escritura pública es una formalidad adicional de un acto jurídico, al que se recurre sin afectar los acuerdos arribados por las partes<sup>9</sup>, pero en el cual es necesario verificar: a) la identificación del bien y b) la obligación subsistente de los demandados de otorgar la escritura pública que se reclama, lo cual implica, comprobar la existencia de una relación contractual que materialice y perfeccione un contrato de compraventa entre el demandante y la parte demandada.
8. Que, en el caso de autos, lo que los demandantes Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi, solicitan es que los demandados cumplan con su obligación de vendedores de otorgarle la escritura pública de Compra Venta de la tienda N° 06 de 20 metros cuadrados de área del inmueble ubicado en la Galería Comercial Los Jardines, Av. Los Jardines Este N° 119, Urbanización La Basilia Flores N° 78, del distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento Lima.
9. Que, conforme se advierte del acta de audiencia única<sup>10</sup>, en el presente proceso se ha señalado como punto controvertido: i) Establecer y determinar si corresponde amparar la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública del bien inmueble sub. materia, por parte de los demandados a la parte demandante. Que obra en autos el contrato de Compra Venta<sup>11</sup> de fecha 14 de Octubre de 1997 ( fecha pacíficamente aceptada por ambas partes) a través del cual don Isaías Uchupoma Yaro y su esposa doña Julia Quispe Ayala, en calidad de vendedores, transfieren la tienda N° 06 de un área de 20 metros cuadrados a favor de los ahora demandantes Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi, conforme puede verse de sus cláusulas primera y segunda, **con lo cual se acredita el contrato privado de compraventa celebrado entre los demandantes y demandados, asimismo se acredita la obligación de los demandados respecto al otorgamiento de escritura pública a favor de los demandantes.**

<sup>8</sup> Código Civil. Jurista Editores. Edición Octubre 2011, Lima Perú, Pág. 329 y 352 respectivamente.

<sup>9</sup> Cabe mencionar que nuestra jurisprudencia no ha tenido mayores problemas en advertir la verdadera finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, cual es formalizar la celebración de un acto jurídico y no la discusión sobre la validez o eficacia del acto jurídico, ni mucho menos la transmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir. Así, a manera de ejemplo, podemos mencionar la siguiente casación, la cual señala que "(...) el proceso de otorgamiento de escritura pública regulado por el artículo 1412 del Código Civil tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes en él intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, como así ha sido señalado en diversas ejecutorias emitidas en sede casatoria, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez (más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafo que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto." (CAS. N° 1628-2007-LIMA El Peruano, 15/11/2007. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Tomo 119 - Agosto 2008. En ese mismo sentido se pronuncian las Casaciones N° 2069-2001-Arequipa y N° 2952-2003-Lima, publicada en el Diario El Peruano el 03/07/2002 y 31/03/2005 respectivamente, y otras más, las cuales no es necesario mencionar pues resultaría redundante.

<sup>10</sup> Corre a folios 117 a 118.

<sup>11</sup> Corre a folios 3 a 4.

PODER JUDICIAL

IVES EDWARD GONZALES CABELLO  
ESPECIALISTA LEGAL  
Primer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE



10. Así también, se aprecia que en su cláusula tercera que el precio de venta pactado de común acuerdo es de \$10,000.00 (Diez Mil Dólares Americanos); los cuales no se encuentran debidamente cancelados conforme se acredita con las tres letras de cambio presentados por la parte demandante que obra a folios 154 a 156 de autos, quedando aún pendiente de cancelar la suma de \$ 3.000.00, y que a folios 159, el demandante alega que le resta al demandado dicha suma la cual pagará al momento de la independización, sin embargo ello no obra estipulado en el Contrato de Compra Venta . Que al contestar la demanda mediante escrito de fojas 49 los demandados aceptan que los demandantes le deben aún la suma de US\$ 3,000.00 de seis letras de cambio que se colige que los demandantes no han cumplido con su obligación de cancelar el precio pactado en el Contrato de Compra Venta finalmente se aprecia en la cláusula séptima del Contrato de Compra Venta "el vendedor se compromete a otorgar la minuta al comprador una vez se haya terminado de cancelar la última letra del presente contrato". Por lo que resulta de aplicación el principio de Pacta Sunt Servanda.
11. Cabe precisar que a folios 43 a 45 obra la sentencia emitida en el Expediente N° 1276-99, expedida por el Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Lurigancho de fecha 27 de Setiembre del 2009, donde declara fundada la demanda de Obligación de dar suma de Dinero, de fojas 11 a 14, interpuesta por Isaías Vidal Uchupoma Yaro, en consecuencia ordena que los demandados Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi, cumplan con pagar en forma solidaria o conjunta al demandante la suma de Un Mil Quinientos Dólares Americanos más intereses legales, costos y costas del proceso, sentencia que en su parte considerativa atribuye al no pago de las 3 letras de cambio por la Compra Venta del inmueble sub litis.
12. En ese orden de ideas, se concluye señalando que en el presente caso se ha verificado el incumplimiento por parte de los demandantes, de cancelar las cuotas pactadas estipulados en el Contrato de Compra Venta de fecha 14 de Octubre de 1997, por lo que no procede amparar la presente demanda, al no reunir los requisitos previstos por ley para su otorgamiento conforme los artículos 1412° y 1549° del Código Civil.

### III. DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos, con criterio de conciencia e impartiendo Justicia a nombre de la Nación, la Señora Juez del Primer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho:

#### **FALLA:**

- i. **DECLARANDO INFUNDADA** la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública interpuesta por Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi, que corre de folios 17 a 21 de autos, con costas y costos.
- ii. **NOTIFÍQUESE** con la presente resolución al demandante y a los demandados.

**PODER JUDICIAL**

**IVES EDWARD GONZALES CABELLO**  
ESPECIALISTA LEGAL  
Primer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho



PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
LIMA ESTE  
Sede Chimú

02017

20/01/2017 09:48:18  
Pag 1 de 1



420170004902006000611803342000103

NOTIFICACION N° 490-2017-SP-CI

EXPEDIENTE 00061-2006-0-3207-JM-CI-03  
RELATOR TINOCO AGUILAR CESAR EDU  
MATERIA OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

SALA  
SECRETARIO DE SALA ENRIQUEZ

SALA CIVIL

PODER JUDICIAL  
CORRESDOLFO  
OFICINA DE NOTIFICACIONES

DEMANDANTE : FABIAN INCHI, ROSARIO ANITA  
DEMANDADO : HURTADO ROMERO, CATALINO ROMAN

26 ENE. 2017

San Juan de Lurigancho  
CHIMU - ZARATE  
RECIBIDO

DESTINATARIO FRITAS VENTURA JUAN CARLOS

DIRECCION LEGAL : AV.ABANCAY N° 210 OF. 501-EDIFICIO CONACO--LIMA CERCADO - LIMA / LIMA / LIMA

Se adjunta Resolucion VEINTISIETE de fecha 13/01/2017 a Fjs : 7

ANEXANDO LO SIGUIENTE:

SENTENCIA DE VISTA RES. NRO. 27

20 DE ENERO DE 2017

PODER JUDICIAL

RICARDO VALDEZ HUAMAN  
SCRIBANO  
Escritura Civil Descentralizada  
San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
LIMA ESTE  
Sede Chimú

20/01/2017 09:48:18  
Pag 1 de 1



420170004902006000611803342000103

NOTIFICACION N° 490-2017-SP-CI

EXPEDIENTE 00061-2006-0-3207-JM-CI-03  
RELATOR TINOCO AGUILAR CESAR EDU  
MATERIA OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

SALA  
SECRETARIO DE SALA ENRIQUEZ TORRES RODOLFO

SALA CIVIL

DEMANDANTE : FABIAN INCHI, ROSARIO ANITA  
DEMANDADO : HURTADO ROMERO, CATALINO ROMAN

DESTINATARIO FRITAS VENTURA JUAN CARLOS

DIRECCION LEGAL : AV.ABANCAY N° 210 OF. 501-EDIFICIO CONACO--LIMA CERCADO - LIMA / LIMA / LIMA

Se adjunta Resolucion VEINTISIETE de fecha 13/01/2017 a Fjs : 7

ANEXANDO LO SIGUIENTE:

SENTENCIA DE VISTA RES. NRO. 27

20 DE ENERO DE 2017





PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE  
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE  
SAN JUAN DE LURIGANCHO

SENTENCIA DE VISTA

EXP. N° 61 -2006 (Ref. Sala N° 557-2016)

RESOLUCIÓN NÚMERO: **27**

San Juan de Lurigancho, trece de enero  
Del dos mil diecisiete.

I. **VISTOS:** El proceso seguido por Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabián Inchi contra Isaías Uchuipoma Yaro, Julia Ayala Quispe, Catalino Román Hurtado Romero y Regina Perpetua Valera Cotrina sobre Otorgamiento de Escritura Pública. Interviniendo como ponente, el Magistrado Superior Morón Domínguez y;

ANTECEDENTES:

**Primero:** Viene en apelación la **SENTENCIA** contenida en la **Resolución número veintiuno**, de fecha 23 de noviembre del año 2015, que obra de folios 185/190 que resolvió declarar **INFUNDADA** la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública interpuesta por Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi, que corre de folios 17 a 21 de autos, con costas y costos: **con lo demás contiene**

Apelada la misma, fue concedida apelación con efecto suspensivo, mediante resolución número veintidós, fecha 24 de febrero del año 2016 en autos<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ver fojas 213 en autos

2695	18/01/17
Corte Superior de Justicia de Lima Este	San Juan de Lurigancho
RESOLUCIÓN:	FECHA:

PODER JUDICIAL

MAGISTRADO SUPERIOR  
JUAN CARLOS MORÓN DOMÍNGUEZ  
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA  
SAN JUAN DE LURIGANCHO  
JUSTICIA DE LIMA ESTE

SECRETARÍA GENERAL  
SECRETARÍA GENERAL  
Corte Superior de Justicia de Lima Este  
San Juan de Lurigancho



## **II. CONSIDERANDO:**

**Segundo:** En su recurso de apelación en autos<sup>2</sup> los demandantes **Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabián Inchi** señala en síntesis como fundamentos los siguientes agravios:

- i. Que se le ha cumplido con pagar más del 50% de la totalidad del precio, existiendo por cierto un saldo deudor de \$3,000.00 dólares americanos y por tanto ello no es un acto exclusivo o condicionante para desechar la pretensión de otorgamiento de escritura publica
- ii. Precisa que ambas partes están obligadas a perfeccionar la transferencia de la propiedad en virtud del artículo 1549 del Código Civil que establece que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, consideraciones que no ha tomado en cuenta el juzgado, desconociendo que es un derecho inherente concordante adema con el artículo 1529 del acotado cuerpo legal, sumado a la jurisprudencia en relación a la pretensión demandada. En tal sentido *"la falta de pago del precio del bien materia del contrato de compra venta no impide que el comprador solicite que su contraparte formalice el acto jurídico celebrado"*

**Tercero:** Atendiendo a la apelación presentada, corresponde a este órgano jurisdiccional superior la revisión y el análisis exhaustivo de los actuados para establecer el derecho de las partes a fin de **anular, confirmar, revocar** la resolución apelada de conformidad con la facultad que otorga el artículo 364 del Código Procesal Civil.<sup>3</sup> De igual manera corresponde verificar si en el presente proceso se ha respetado el Derecho al debido proceso, una de cuyas expresiones constituye el principio de motivación de las resoluciones judiciales, la que en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra regulado en el numeral 5 del artículo 139 de nuestra Constitución Política<sup>4</sup> y que tiene como finalidad principal permitir el acceso de los justiciables a conocer el razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido y la decisión asumida.

<sup>2</sup> Ver fojas 209/212 de autos.

<sup>3</sup> Artículo 364° del Código Procesal Civil, "el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, **con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente**".

<sup>4</sup> El numeral 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado establece que: "La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan".

PODER JUDICIAL  
RODOLFO DOMÍNGUEZ TORRES  
SECRETARIO JUDICIAL  
Cala Superior de Justicia de Llanos  
Poder Judicial de San Juan de Llanos  
CORTA SUPERIOR DE JUSTICIA DE LLANOS



**Cuarto:** Constituye principio de orden procesal el derecho que tiene toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio y defensa de sus derechos e intereses con sujeción a un debido proceso, conforme al inciso 3° del artículo 139 de la Constitución Política del consagrado(19). *Queda entendido entonces que para que se pueda exigir el cumplimiento de la formalidad requerida por la ley o convenida por las partes, el contrato tiene que haberse ya celebrado, y que la formalidad a la que se alude debe ser ad probationem. Huelga decir que el artículo 1412 es aplicable tanto a la formalidad legal como a la convencional.*"<sup>7</sup>

**Sétimo:** Circunscribiéndose al caso sub judice, se advierte que el A-quo para desestimar la demanda concluyo en lo siguiente: (...).

8. Que, en el caso de autos, lo que los demandantes Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabián Inchi, solicitan es que los demandados cumplan con su obligación de vendedores de otorgarle la escritura pública de Compra Venta de la tienda N° 06 de 20 metros cuadrados de área del inmueble ubicado en la Galería Comercial Los Jardines, Av. Los Jardines Este N° 119, Urbanización La Basilia Flores N° 78, del distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento Lima.

9. Que, conforme se advierte del acta de audiencia única<sup>8</sup>, en el presente proceso se ha señalado como punto controvertido: i) Establecer y determinar si corresponde amparar la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública del bien inmueble sub. materia, por parte de los demandados a la parte demandante. Que obra en autos el contrato de Compra Venta<sup>9</sup> de fecha 14 de Octubre de 1997 (fecha pacíficamente aceptada por ambas partes) a través del cual don Isaías Uchuipoma Yaro y su esposa doña Julia Quispe Ayala, en calidad de vendedores, transfieren la tienda N° 06 de un área de 20 metros cuadrados a favor de los ahora demandantes Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabián Inchi, conforme puede verse de sus cláusulas primera y segunda, **con lo cual se acredita el contrato privado de compraventa celebrado entre los demandantes y demandados, asimismo se acredita la obligación de los demandados respecto al otorgamiento de escritura pública a favor de los demandantes.**

10. Así también, se aprecia que en su cláusula tercera que el precio de venta pactado de común acuerdo es de \$10,000.00 (Diez Mil Dólares Americanos); los cuales no se encuentran debidamente cancelados conforme se acredita con las tres letras de cambio presentados por la parte demandante que obra a folios 154 a 156 de autos, quedando aún pendiente de cancelar la suma de \$ 3.000.00, y que a folios 159, el demandante alega que le resta al demandado dicha suma la cual pagará al momento de la independización, sin embargo ello no obra estipulado en el Contrato de Compra Venta. Que al contestar la demanda mediante escrito de fojas 49 los demandados aceptan que los demandantes le deben aún la suma de US\$ 3,000.00 de seis letras de cambio que se colige que los demandantes no han cumplido con su obligación de cancelar el precio pactado en el Contrato de Compra Venta finalmente se aprecia en la cláusula séptima del Contrato de Compra Venta "el vendedor se compromete a otorgar la minuta al comprador una vez se haya terminado de cancelar la última letra del presente contrato". Por lo que resulta de aplicación el principio de Pacta Sunt Servanda.

11. Cabe precisar que a folios 43 a 45 obra la sentencia emitida en el Expediente N° 1276-99, expedida por el Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Lurigancho de fecha 27 de Setiembre del

<sup>7</sup> Camacho Gutiérrez, Walter. Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Gaceta Jurídica - Tomo VII.

<sup>8</sup> Corre a folios 117 a 118.

<sup>9</sup> Corre a folios 3 a 4.





2009, donde declara fundada la demanda de Obligación de dar suma de Dinero, de fojas 11 a 14, interpuesta por Isaias Vidal Uchupoma Yaro, en consecuencia ordena que los demandados Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi, cumplan con pagar en forma solidaria o conjunta al demandante la suma de Un Mil Quinientos Dólares Americanos más intereses legales, costos y costas del proceso, sentencia que en su parte considerativa atribuye al no pago de las 3 letras de cambio por la Compra Venta del inmueble sub litis.

12. En ese orden de ideas, se concluye señalando que en el presente caso se ha verificado el incumplimiento por parte de los demandantes, de cancelar las cuotas pactadas estipulados en el Contrato de Compra Venta de fecha 14 de Octubre de 1997, por lo que no procede amparar la presente demanda, al no reunir los requisitos previstos por ley para su otorgamiento conforme los artículos 1412° y 1549° del Código Civil.

**Octavo:** En esa línea, cabe tenerse presente que el artículo 196 del Código Procesal Civil, establece que "(...) salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma los hechos que configuren su pretensión, o a quien lo contradice alegando nuevos hechos"; en tal sentido, en los procesos que se alude al Otorgamiento de Escritura Pública de bien inmueble determinado, supone que el demandante debe probar la celebración de un negocio jurídico de contrato privado de Compra-Venta, siendo de cargo de la parte demandada, acreditar que el acto jurídico de compra venta del bien inmueble no contiene la obligación alegada.


**Noveno:** Revisados los autos, se observa de folios 03 y 04 corre el Contrato de Compraventa de fecha 14 de octubre de 1997 materia de pretensión, celebrado entre las partes, en cuya cláusula tercera se describe como el precio de venta pactado de común acuerdo, es de \$10,000.00 (Diez Mil Dólares Americanos) los cuales al momento de la demanda no se encontraban debidamente cancelados conforme a las tres letras de cambio presentadas por la parte demandante que consta de folios 154 a 156 de autos, siendo que los demandados alegan que existe pendiente de cancelar la suma de \$ 3.000.00, los cuales debían pagarse como condición para la independización, según se advierte del numeral 5 del escrito de contestación de la demanda (ver fojas 51).


**Décimo:** Ahora bien, no obstante a las consideraciones expuestas por el A-quo para desestimar la demanda sobre otorgamiento de escritura pública de Compra Venta de la tienda materia de autos, se observa que la parte demandada no ha cuestionado la vigencia del contrato, sino que cuestiona que una de las estipulaciones del contrato regula que la formalización está condicionada a la totalidad del pago. En tal sentido, si bien existe reiterada jurisprudencia en el sentido, que la falta de pago del precio del bien materia de contrato no


PODER JUDICIAL


RODOLFO ENRIQUE YORRES  
SECRETARIO TITULAR  
Sala Superior de Justicia Civil Descentralizada  
Permanente de San Juan de Lungancha  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR



 impide al comprador a solicitar la formalización del mismo, en el caso de autos, se advierte que con posterioridad a la emisión de la sentencia, los demandantes ( hoy recurrentes) por escrito de fecha 25 de abril del año 2016, adjuntaron el depósito Judicial por la suma de \$3,000.00 dólares americanos,( ver fojas 225) además de cargo de la Carta Notarial de fecha 09 de abril del año 2015 cursados a los demandados,( ver fojas 226/227) por la cual les hace saber el cumplimiento del pago pendiente a favor de éstos por la compra del bien materia de litis, escrito que fuera proveído por esta instancia, al expedirse la resolución numero veintiséis de fecha 14 de noviembre del año 2016 (ver fojas 244) teniéndose por admitido como medio probatorios las acotadas instrumentales; con lo cual se tiene que el cuestionamiento central de los demandados ha sido satisfecho, por lo que no existe razón que impida que los demandantes obtengan la formalización del contrato materia de autos.

 **Décimo primero:** Estando a lo antes advertido, si le resulta exigible a la parte emplazada el cumplimiento de la obligación de otorgamiento de escritura pública, la misma se encuentra vigente, tomando en cuenta además que un proceso de otorgamiento de escritura pública, tiene por única finalidad formalizar el acto jurídico efectivamente celebrado en sus propios términos, por ello justamente tiene un trámite expeditivo como proceso sumarísimo, lo cual ha sido de reiterado pronunciamiento de la Corte Suprema, que ha precisado: *"El ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento de tal modo que para el amparo del mismo se requiere de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue"* (CAS N° 3324-2001-Ucayali, El Peruano, 01-07-2002, p. 8945).

 **Décimo segundo:** A todo lo antes señalado, corresponde revocar la sentencia impugnada, y estimar en los agravios de la parte recurrente por fundados, correspondiendo a los demandados otorgar la correspondiente Escritura Publica sobre el inmueble materia de compra venta.

 **Décimo tercero:** Por último, con relación al pago de costas y costos, se tiene que los demandados han sostenido a lo largo del proceso que no corresponde el otorgamiento de la escritura pública en tanto que los demandantes no habían cumplido con pagar la totalidad del precio, lo que fue acogido por el A quo y admitido por los actores ya que con posterioridad han efectuado el pago faltante, con lo cual se advierte que existieron razones válidas para litigar, por lo que, de conformidad con lo estipulado en la última parte del artículo 414 del Código Procesal Civil, corresponde en el caso de autos exonerar del pago de costas y costos a los emplazados.



### III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones; los señores Magistrados Integrantes de la Sala Superior Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente del distrito de San Juan de Lurigancho y administrando justicia a nombre de la Nación; **HAN RESUELTO:**

- I. **REVOCAR:** la **SENTENCIA** contenida en la resolución número **veintiuno**, de fecha 23 de noviembre del año 2015, que obra de folios 185/190 que resolvió declarar: **INFUNDADA** la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública interpuesta por Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabian Inchi, que corre de folios 17 a 21 de autos, con costas y costos: y
- II. **REFORMANDOLA:** declararon: **FUNDADA** la demanda interpuesta por Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabián Inchi contra Isaías Uchuipoma Yaro, Julia Ayala Quispe, Catalino Román Hurtado Romero y Regina Perpetua Valera Cotrina sobre Otorgamiento de Escritura Pública; en consecuencia **ORDENARON**; que los demandados, Isaías Uchuipoma Yaro, Julia Ayala Quispe, Catalino Román Hurtado Romero y Regina Perpetua Valera Cotrina **OTORGUEN** a favor de los demandantes, la correspondiente Escritura Pública respecto a la Compra Venta de la tienda N° 06 de 20 metros cuadrados de área del inmueble ubicado en la Galería Comercial Los Jardines, Av. Los Jardines Este N° 119, Urbanización La Basilia Flores N° 78, del distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento. **sin pago de costas y costos; Notifíquese y devuélvase**

En el proceso seguido Juan Carlos Fritas Ventura y Rosario Anita Fabián Inchi contra Isaías Uchuipoma Yaro, Julia Ayala Quispe, Catalino Román Hurtado Romero y Regina Perpetua Valera Cotrina sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

BIMD/jpot

S.S.

CORNEJO ALPACA  
Presidente

PODER JUDICIAL

CESAR JUAN VALDEZ HUAMAN  
ESCRIBANO  
Sala Superior Especializada Civil Descentralizada  
Permanente de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

LLANOS CHAVEZ  
Jueza Superior

MORÓN DOMÍNGUEZ  
Juez Superior

PODER JUDICIAL

RODOLFO ENRIQUE TORRES  
SECRETARIO TITULAR  
Sala Superior Especializada Civil Descentralizada  
Permanente de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE

19 ENE. 2017