



— Universidad —
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ANÁLISIS DE EXPEDIENTE CIVIL N°01673-2015-0-0412-JM-CI-03 EN
MATERIA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE

ABOGADO

AUTOR

MARIA FERNANDA SOKO OLIVA

ASESOR

DR. ALEXANDER SOLORZANO PALOMINO

LIMA, NOVIEMBRE DE 2022

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 11-abr.-2023 11:59 a. m. -05
Identificador: 2061701428
Número de palabras: 12448
Entregado: 1

ANALISIS DE EXPEDIENTE CIVIL N°01673-2015-0-0412-JM-CI-03 EN MATERIA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA Por Maria Fernanda Soko Oliva

Índice de similitud
29%

Similitud según fuente

Internet Sources: 33%
Publicaciones: 2%
Trabajos del estudiante: 18%

4% match (Internet desde 15-nov.-2020)

<https://www.derechoperuano.com/2020/10/codigo-procesal-civil-peruano.html>

3% match (Internet desde 16-abr.-2018)

<http://repositorio.unsa.edu.pe/bitstream/handle/UNSA/5504/DEMpocefj.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

3% match ()

[Delgado Urrutia, Henry Jaersino. "Facultad constitucional para que la Corte Suprema de Justicia de la República, valore medios de prueba, como consecuencia del recurso extraordinario de casación", Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, 2019](#)

2% match (Internet desde 19-jul.-2020)

https://busquedas.elperuano.pe/download/full/DFDbpzrrqc58QAtscmMiM_

2% match (Internet desde 19-jul.-2020)

<https://busquedas.elperuano.pe/download/full/1LDKtOTsaFCBWVI4bPya6P>

2% match (Internet desde 06-nov.-2022)

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantorres/wp-content/uploads/sites/125/2017/01/Noveno-Pleno-Casatorio-Civil-CAS.-N.%C2%B0-4442-2015-Moquegua.pdf>

2% match (Internet desde 25-ago.-2021)

https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/USMP_8ea99fdfa6bffee4ee703bec9b7b3cdf

2% match (Internet desde 25-sept.-2017)

<https://es.scribd.com/doc/313286802/Proceso-de-Otorgamiento-de-Escritura-Publica>

1% match (Internet desde 01-dic.-2020)

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/tag/otorgamiento-escritura-publica/>

1% match (Internet desde 27-nov.-2020)

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2017/07/22/casacion-276-2015-la-libertad-establecen-que-en-sede-casatoria-si-se-puede-valorar-medios-probatorios/>

1% match (trabajos de los estudiantes desde 13-ene.-2018)

[Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2018-01-13](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 16-nov.-2018)

[Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2018-11-16](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 12-abr.-2019)

[Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2019-04-12](#)

1% match (Internet desde 25-ene.-2023)

<https://vbook.pub/documents/procesal-civil-9-j20l8dnzd82m>

1% match (Internet desde 15-ago.-2021)

<https://vbook.pub/documents/summa-registral-2020pdf-noz3zq8v47wy>

1% match (Internet desde 02-nov.-2022)

<https://www.derechopenalened.com/libros/instituciones-del-derecho-civil-en-el-proceso-penal.pdf>

1% match (trabajos de los estudiantes desde 12-dic.-2019)

[Submitted to Universidad Peruana de Las Americas on 2019-12-12](#)

1% match (Internet desde 07-dic.-2022)

<http://repositorio.amag.edu.pe/bitstream/handle/123456789/357/ANEXO%20DE%20LECTURA%20II%20nivel%20%281%29.pdf?isAllowed=y&sequence=3>

1% match ()

[Lex, Soluciones. "Compendio Civil y Procesar Civil Peruano", Universidad Privada del Norte, 2016](#)

1% match (Internet desde 08-dic.-2020)

<https://lpderecho.pe/el-otorgamiento-de-escritura-publica-perfecciona-derecho-de-propiedad/>

1% match (Internet desde 03-feb.-2022)

Dedicatoria

“Le dedico el resultado de este trabajo a Vladimir y Celia, mis padres, que me han enseñado a ser la persona que soy hoy, por mis principios, mis valores, mi perseverancia y mi empeño, los amo por darme siempre esa fuerza para salir adelante.

A mi querido hermano Marko, por siempre ser mi mejor amigo, a pesar de las peleas, nacemos de un mismo árbol y como las ramas, tomamos distintas direcciones, pero siempre nos unirán nuestros corazones.

También quiero dedicarle este trabajo a mi novio Aldo, confidente, colaborador y cómplice, quien me apoya siempre y es testigo de mi crecimiento personal, laboral y profesional, su ayuda ha sido fundamental para desarrollar este proyecto que no fue fácil, pero estuvo siempre motivándome.”

Agradecimiento

*A Dios, A mi Familia, A mi asesor por su paciencia y dedicación, sin sus correcciones precisas no hubiese podido lograr llegar a esta instancia tan anhelada, por último 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.*

Muchas gracias

INDICE

Dedicatoria	2
Agradecimiento	3
RESUMEN	6
ABSTRACT	7
CAPITULO I	9
MARCO TEORICO	9
1.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS. FUENTES NORMATIVAS	9
1.1.2 ESCRIBANO PÚBLICO DE COLOMBIA	9
1.1.3 EN MÉXICO EN EL DERECHO COMPARADO	11
1.1.4 NOCIÓN DE DERECHO NOTARIAL EN EL PERÚ	11
1.1.4.1 Primera ley del notariada peruana:	12
1.1.4.2 Segunda ley del notariado peruana	12
1.2.- MARCO LEGAL	13
1.2.1. Constitución del Perú (1993):	13
1.2.2. Código civil:	13
1.3.- ANALISIS DOCTRINARIO DE FIGURAS JURIDICAS PRESENTES EN EL EXPEDIENTE Y AFINES NACIONAL Y/O EXTRANJERO	17
1.3.1.- IX Pleno Casatorio Civil	17
1.3.2 Art. 1989.- Prescripción Extintiva:	20

CAPITULO II	21
CASO PRACTICO	21
2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO	21
DEMANDA	21
ADMISION DE LA DEMANDA	22
CONTESTACION DE LA DEMANDA	23
AUDIENCIA ÚNICA	23
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	24
RECURSO DE APELACIÓN	26
SENTENCIA DE VISTA	27
RECURSO DE CASACION	28
RESOLUCIÓN DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA	29
CAPITULO III	41
ANALISIS JURISPRUDENCIAL	41
3.1 JURISPRUDENCIA NACIONAL	41
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CASO	45
REFERENCIAS	47
ANEXOS	50

RESUMEN

El presente trabajo de investigación analiza un proceso civil para el otorgamiento de escritura pública, el cual se inicia con las pretensiones de las siguientes personas – Candy Sophia Martínez LLamozas en calidad de parte demandante y María Angelica Llamozas Gamero como la parte demandada. Considerando que la actora solicita a la demandada cumpla con otorgar la formalidad de escritura pública correspondiente a la compra venta de fecha 13 de mayo de 2015, de manera que se otorgó el 32.60% de acciones y derechos en el inmueble ubicado en Pueblo Joven Salaverry, Mzn R lote 5, Zona A del distrito de Socabaya – Arequipa. En efecto, la acusada María Angélica Llamozas Gamero declara que le resulta imposible formalizar escritura pública de un acto jurídico inválido ya que ella nunca expresó el deseo de vender su inmueble, dado que su firma no aparece en la primera página de la minuta y no reconoce la firma en el otro lado del documento como propia.

El expediente investigado contiene varias materias jurídicas destacadas tales como: acto jurídico, tutela jurisdiccional efectiva, contrato de compra venta de bien inmueble, proceso de otorgamiento de escritura pública, seguridad jurídica, etc.

El juicio estuvo a cargo del Segundo Juzgado de Paucarpata, el mismo tribunal al que apeló la acusada. La segunda sala civil de la corte superior de justicia de Arequipa confirmó la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, ante la intervención del recurso de casación, lo declaró fundado, por lo que casaron la resolución de segunda instancia y, actuando en sede de instancia, se declaró nula la resolución y revocaron la sentencia de primera instancia que declaro fundada la demanda; y, reformándola, la declararon **Infundada**.

Palabras Clave: Bien inmueble, Escritura pública; Acto Jurídico, Minuta de compra venta, Recurso de casación.

ABSTRACT

This research paper analyzes a civil process for the granting of a public deed, which begins with the claims of the following people –Candy Sophia Martínez LLamozas as the plaintiff and María Angelica Llamozas Gamero as the defendant. Considering that the plaintiff requests the defendant to comply with the formality of the public deed corresponding to the sale dated May 13, 2015, so that 32.60% of shares and rights in the property located in Pueblo Joven Salaverry were granted, Mzn R lot 5, Zone A of the district of Socabaya - Arequipa. Indeed, the defendant María Angélica Llamozas Gamero declares that it is impossible for her to formalize a public deed of an invalid legal act since she never expressed the desire to sell her property, since her signature does not appear on the first page of the minutes and she does not recognize signature on the other side of the document as your own.

The investigated file contains several outstanding legal matters such as: legal act, effective jurisdictional protection, real estate purchase and sale contract, public deed granting process, legal certainty, etc.

The trial was in charge of the Second Court of Paucarpata, the same court to which the defendant appealed. The second civil chamber of the Superior Court of Justice of Arequipa consecrated the appealed sentence, which declared the lawsuit founded. The Permanent Civil Chamber of the Supreme Court of Justice, before the intervention of the appeal, declared it well founded, for which reason the resolution of second instance was annulled and, it acted in the seat of instance, the resolution was declared null and revoked the judgment of first instance that I declare founded the demand; and, reforming it, they declared it unfounded.

Keywords: Real estate, Public deed; Legal Act, Bill of sale, Appeal.

INTRODUCCION

Esta actividad de investigación nos permite analizar un caso de materia civil, el cual se basa en el Otorgamiento de Escritura Pública.

Si bien el proceso civil analizado, se tramita en la vía del proceso sumarísimo, ya que tiene la finalidad de garantizar la titularidad de los beneficiarios ante los registros públicos y ejercer lo que nos dice nuestra constitución, el derecho a la propiedad, adquiere dificultad debido a que la parte demandada manifiesta no haber celebrado un acto jurídico con la demandante, por ser nulo e inexistente, de tal forma que no ha expresado su manifestación de voluntad, prueba de ello es que en la primera hoja donde se encuentra el objeto del contrato no está firmada y no reconoce como firma válida la que se encuentra en la segunda hoja de la minuta, entonces uno de los puntos más controvertidos es que en las sentencias de primera y segunda instancia se sostiene que la validez del acto jurídico no es objeto de este tipo de proceso, esto último se confirma en la sentencia de vista, donde el análisis jurídico indica que conforme a la abundante jurisprudencia expedida por la corte suprema, cabe precisar que en el proceso de otorgamiento de escritura pública, no se discuten cuestiones relacionadas a la validez y eficacia del contrato, como pretende la parte apelante al observar la falta de firma de una hoja en el documento, o al afirmar que la minuta no es prueba competente.

Ante ello, la demandada interpone su recurso de casación y alega que se ha apartado de la sentencia de vista los criterios vinculantes del IX Pleno Casatorio Civil en el que se discute la posibilidad de analizar el acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública, siendo las conclusiones de los *amicus curiae* que el Juez tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico.

La posibilidad de que el juez analice el acto jurídico es posible ya que si nos detenemos a analizar la jurisdicción de los notarios públicos y registradores públicos; estos lo realizan con normalidad y aplicando sus facultades otorgadas por ley, cuanto más aún podría serlo un Juez, quien tiene la facultad de administrar justicia.

CAPITULO I

MARCO TEORICO

1.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS. FUENTES NORMATIVAS

Puede decirse que el fin del proceso de otorgamiento de la tan anhelada escritura pública tiene por objeto brindar seguridad jurídica a las partes que intervienen en el acto jurídico permitiendo así la plena realización y protección del derecho a la propiedad de los beneficiarios ante los registros públicos.

1.1.1 LOS PRIMEROS ARCHIVOS PÚBLICOS EN ROMA.

El derecho romano ha experimentado un desarrollo significativo a lo largo de su historia y se ha convertido en la base del derecho civil en la mayor parte de Europa y en toda América Latina.

Nsue Nsue (2019) sostiene: “en las grandes civilizaciones, como la Roma antigua, los archivos estaban estrechamente relacionados con los tesoros y bienes más preciosos y sagrados; Antes de la construcción de una sede adecuada para el archivo de estado de un Roma Republicana (el Tabulario, cuyas ruinas dominan todavía el foro romano desde la ladera del Capitolio), el archivo, junto con el *aerarium*, se conservaba en el templo de Saturno” (p.35).

Los archivos de esa época se definían como lugares sagrados los cuales se protegían documentos tanto públicos como privados. El acceso estaba restringido a algunos funcionarios, los documentos públicos se consideraban herramientas para ejercer el poder. Sus archivos se administraron centralmente hasta que Justiniano decretó que cada provincia debería tener un archivo. (Fernández ,2011)

1.1.2 ESCRIBANO PÚBLICO DE COLOMBIA.

En el siglo XIX, con la independencia los países latinoamericanos sustituyeron las antiguas leyes españolas por nuevos códigos y sin duda el código que influyó en la elaboración de las nuevas cartas civiles fue la ley francesa de 1803, Napoleón Bonaparte confiere al notariado una estructura que, con algunas adaptaciones, es aún actual y moderna, constituyendo una base de todas las demás leyes notariales en el mundo, en la ley conocida como “Ley del 25 ventoso del año XI”. (Cubides,1978)

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 cato 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”.

El Estatuto del notariado en Colombia nos define lo siguiente:

Artículo 13. Perfeccionamiento de la Escritura pública: Una escritura pública es un documento que contiene una declaración de demanda, emitida por un notario de acuerdo con los requisitos establecidas por la ley e incluida en el contrato. Su proceso de mejora incluye reclutamiento, promoción, asignación y apoderamiento.

Artículo 45. Cancelación de la Escritura pública:

El Acto puede ser cancelado por declaración de las partes o por decisión del Juez en caso la Ley lo respalde.

1.1.3 EN MÉXICO EN EL DERECHO COMPARADO

El 14 de diciembre de 1901, la presidencia del General Porfirio Díaz aprobó la Ley del Notariado, que entró en vigor en 1902. Esta ley es una de las leyes a priori, cuyo propósito es elevar al notario estatal al nivel de una institución estatal.

La primera escritura pública se redactó el 13 de marzo de 1519 en el territorio del México moderno, cerca de la actual ciudad de Potonchán en el estado de Tabasco, y se ordenó por acuerdo con el notario Pedro Gutiérrez de Valderrama.

También como hechos importantes contamos con la Ley del Notariado del Distrito Federal, una de las mejores leyes de América Latina, porque describe de manera clara y concisa las facultades y deberes de un notario, así como los requisitos para convertirse en notario.

Los notarios tienen derecho a verificar y asegurar la autenticidad de la identidad de las personas interesadas en dichas actividades. Incluso en todos los casos excepcionales, un acuerdo celebrado en presencia del notario antes mencionado es consensual, ya que se deben seguir las pautas y procedimientos específicos establecidos en la ley: Celebrar la acción: el consentimiento y la acción son prudentes e importantes para ambas partes. Informar y disciplinar a los partícipes de sus actuaciones que cada acuerdo tiene fuerza y efecto, lo que genera consecuencias jurídicas si es firmado por uno, ya su vez promover la necesidad de conocer dicho acuerdo y/o calificaciones antes de la celebración para evitar malentendidos. 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.

1.1.4 NOCIÓN DE DERECHO NOTARIAL EN EL PERÚ

Consideramos iniciar este breve estudio con algunos conceptos notariales. Teniendo en cuenta sus roles y funciones, podremos comprender su importancia en la sociedad, dado el papel y función que desempeña en nuestro ordenamiento jurídico.

Mallqui (2015) menciona “que el derecho notarial es una rama del derecho público, en la que el notario, de acuerdo con sus funciones que le atribuya el Estado y con el sistema organizativo de su pertinencia, ejerce facultades notariales con el fin de dar credibilidad y forma a los actos, contratos y hechos que se presenten. Los lineamientos y definiciones en general para garantizar la seguridad jurídica en los estatutos que implementan su carácter autónomo y privado.”

1.1.4.1 Primera ley del notariado peruana:

Torres (2011) sustenta que: “en 1911 se aprueba en la legislación peruana o derecho positivo peruano, la ley 1510, ésta contiene la primera ley del notariado peruano, la cual constituye un gran avance para dicho tiempo, por ello, recomendamos su estudio para hacer historia del derecho peruano. Es decir, antes de esta norma en el derecho peruano no existía ley del notariado, la cual fue poco estudiada, sin embargo, en algunos textos apareció publicada como anexo, por ejemplo, aparece en libro de Victorino HERRERA CAVERO, esta publicación se realizó en varias ediciones y para su tiempo constituyó un gran avance académico”

1.1.4.2 Segunda ley del notariado peruana

Torres (2011) sustenta que: “posteriormente se expidió el decreto ley 26002, que aprobó la segunda ley del notariado peruano, la cual suprime los testigos notariales, novedad legislativa que fue adecuadamente difundida, cuando nos encontrábamos en los últimos años de los estudios años de pre grado de derecho. Esta norma es más extensa y contiene disposiciones más detalladas y al igual que la primera ley del notariado, no tiene reglamento”

1.2.- MARCO LEGAL

1.2.1. Constitución del Perú (1993):

Art. 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se lleva a cabo en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino únicamente por motivos de seguridad nacional o necesidad pública, según lo declarado por la ley, y estará sujeto al pago anticipado en efectivo de una justa indemnización, incluida la indemnización por daños y perjuicios. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

1.2.2. Código civil:

Art. 140.- Acto Jurídico: Un acto jurídico es una expresión de la voluntad de crear, adaptar, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Para su autenticidad se exige lo siguiente:

1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito.
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Art. 143.- Libertad de forma: Si la ley no prescribe una forma específica de los actos, las partes pueden adoptar la forma que estimen conveniente.

Art. 219.- Causales de nulidad

El acto jurídico es nulo:

1. Cuando se pierda voluntad del agente.
2. Cuando su objeto es física y jurídicamente imposible o cuando no pueda determinarse.
3. Si la finalidad es ilícita.
4. Cuando sufra simulación absoluta
5. Cuando no contiene la forma especificada, será penalizado como invalido.
6. Si la ley lo declara nulo
7. En el caso del artículo V del título preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

Art.220.-Nulidad absoluta

La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser presentada por los interesados o por el Ministerio Público.

Si es evidente, le permite al Juez resolver en caso que los títulos sean dudosos o expresen una causal manifiesta de nulidad.

No puede subsanarse por la confirmación.

Art. 1412.- Otorgamiento de Escritura Pública:

Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad.

reconoce el derecho de las partes a obligarse a cumplir la formalidad de la escritura pública, no como requisito del contrato, sino una garantía para la verificación de la autenticidad del acto, ya que quien se obliga a dar el acto público está obligado a cumplir ya sea por acuerdo o por ley.

Art. 1361 Obligatoriedad del contrato:

Los contratos son vinculantes siempre que estén incorporados en ellos. Se supone que la declaración prevista en el contrato satisface la voluntad mutua de las partes y quien niegue esta coincidencia deberá probarlo.

Artículo 1359. Conformidad de voluntad de las partes

No procederá ni autorizará un acuerdo hasta que las personas involucradas en esa acción estén absolutamente seguras de él en todas las exclusiones o significados establecidos en el mismo.

Artículo 1549. Obligaciones del vendedor

Es obligación sustancial del tratante o vendedor perfeccionar la transmisión o traslación del dominio del bien de acuerdo con nuestra ley.

Art 1529. Contratos nominados – compra venta

Al comprar y vender, el vendedor acepta transferir la propiedad de los bienes del comprador, y el comprador pagar su precio en dinero.

1.2.2. Código procesal civil

Art. 6.- Principio de legalidad e irrenunciabilidad de la competencia.

La competencia sólo puede ser establecida por la ley. La competencia civil no puede renunciarse ni modificarse, salvo en aquellos casos expresamente previstos en la ley o en los convenios internacionales respectivos.

Art. 384.- Fines de la casación

El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

Art. 391.- Trámite del recurso

Recibido el recurso, la Corte Suprema procederá a examinar el cumplimiento de los requisitos previsto en los artículos 387° y 388° y resolverá declarando inadmisibile, procedente o improcedente el recurso, según sea el caso.

Declarado procedente el recurso, la Sala Suprema actuará de la siguiente manera:

1. En caso de que el recurso haya sido interpuesto ante la Sala superior, fijará fecha para la vista de la causa.
2. En caso de que el recurso haya sido interpuesto ante la Sala Suprema, oficiará a la Sala Superior ordenándole que remita el expediente en el plazo de tres días. La Sala Superior pondrá en conocimiento de las partes su oficio de remisión, a fin de que se apersonen y fijen domicilio procesal en la sede de la Corte Suprema. Recibido el expediente, la Sala Suprema fijará fecha para la vista de la causa.

Las partes podrán solicitar informe oral dentro de los tres días siguientes de la notificación de la resolución que fija fecha para vista de la causa.

Art.396.- Sentencia fundada y efectos del recurso

Si la Sala Suprema declara fundado el recurso por infracción de una norma de derecho material, la resolución impugnada deberá revocarse, integra o parcialmente, según corresponda. También se revocará la decisión si la infracción es de una norma procesal que, a su vez, es objeto de la decisión impugnada.

Si se declaró fundado el recurso por apartamiento inmotivado del precedente judicial, la Corte procederá conforme a lo indicado en el párrafo anterior, según corresponda a la naturaleza material o procesal de este.

Si la infracción de la norma procesal produjo la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, la Corte casa la resolución impugnada y, además, según corresponda:

1. Ordena a la Sala Superior que expida una nueva resolución; o
2. Anula lo actuado hasta la foja que contiene la infracción o hasta donde alcancen los efectos de la nulidad declarada, y ordena que se reinicie el proceso; o

3. Anula la resolución apelada y ordena el juez de primer grado que expida otra; o
4. Anula la resolución apelada y declara nulo lo actuado e improcedente la demanda.

En cualquiera de estos casos, la sentencia casatoria tiene fuerza vinculante para el órgano jurisdiccional respectivo.

Art. 546.- Procedencia

Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

1. Alimentos;
2. separación convencional y divorcio ulterior;
3. interdicción;
4. desalojo;
5. interdictos;
6. los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo;
7. aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal; y,
8. Los demás que la ley señale. Entre los asuntos contenciosos para los que la ley establece taxativamente su trámite como proceso sumarísimo se encuentra el Otorgamiento de escritura pública.

1.3.- ANALISIS DOCTRINARIO DE FIGURAS JURIDICAS PRESENTES EN EL EXPEDIENTE Y AFINES NACIONAL Y/O EXTRANJERO

1.3.1.- IX Pleno Casatorio Civil

Máximo Castillo (2021) en su libro Manual del Derecho Procesal Civil nos explica que “la sentencia dictada por el pleno Casatorio Civil realizado por las Salas civiles permanente y transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, correspondiente a la casación N°.4442-2015 / Moquegua, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18/01/2017, págs. 7664-7690, ha establecido como precedente judicial vinculante lo siguiente:

- El proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública es un proceso plenario rápido, en tanto no presenta limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia, sin perjuicio de las restricciones impuestas por el artículo 559 del Código Procesal Civil.
- En un proceso de otorgamiento de escritura pública el juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60.(IX Pleno casatorio civil) Si el juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.Si el juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

[El mencionado fundamento 60 de la sentencia dictada por el IX pleno casatorio civil (correspondiente a la casación N° 4442 -2015/Moquegua, publicada en el diario oficial el peruano el 18-01-2017,separata especial):<< *Luego, en relación al principio contradictorio, ya está dicho*

que este debe ser promovido por el juez antes de que se emita pronunciamiento sobre la nulidad, lo que significa que el juez debe comunicar a las partes la posibilidad de fundar su decisión en la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, especificando la causal de nulidad y concediéndoles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda para que estas (las partes) puedan formular sus posiciones al respecto y aportar los medios probatorios que juzguen pertinentes, siendo el momento adecuado para que el juez traiga a colación una posible nulidad no alegada por las partes, al momento anterior al saneamiento del proceso, pues, es posible que se pueda plantear como argumento de defensa, por ejemplo una excepción de cosa juzgada o una excepción de litispendencia, en caso de que en relación a la causal que pretende considerar el juez ya exista un pronunciamiento firme o esta se encuentre siendo discutida ante otro órgano jurisdiccional, respectivamente. La calificación de los medios probatorios y las excepciones procesales relativas a la nulidad manifiesta serán resueltas en la audiencia única o-en caso de que esta haya sido suspendida, justamente con ocasión de que, durante su realización, el juez advirtió una posible nulidad manifiesta en el negocio jurídico que se pretende formalizar y promovió el contradictorio el contradictorio – en la continuación de la audiencia única. Si el juez advierte la posibilidad de fundar su decisión en la nulidad manifiesta del negocio jurídico, es un momento posterior al saneamiento del proceso del juez, igualmente, antes de emitir sentencia, comunicará a las partes tal posibilidad, especificando la causal de nulidad y concediéndoles un plazo igual al que se tuvo para contestar la demanda, para que estas puedan formular sus posiciones al respecto y aportar los medios probatorios que juzguen pertinentes, los cuales han de estar referidos únicamente a la posible nulidad manifiesta del negocio jurídico ;y, de ser necesario, el juez fijara fecha para una audiencia complementaria en la que se resolverán las posibles excepciones procesales, se calificarán y actuarán los posibles

medios probatorios (cabe reiterar que las actuaciones estarán referidas únicamente a la pretensión incorporada en el oficio) y se emitirá sentencia, salvo que el juez reserve su decisión por el plazo de ley].

- La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes.
- La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar, sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del código civil.” (P.627-631)

1.3.2 Art. 1989.- Prescripción Extintiva:

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

En ese sentido, se deduce conforme a lo expuesto precedentemente que la prescripción es aquella figura jurídica en virtud de la cual se extingue la acción que acompaña a una obligación, en razón al transcurso del tiempo y a la inactividad de la parte acreedora; y que, al generarse dicha figura, el acreedor pierde su acción para exigir el cumplimiento de la obligación respectiva, pero dicha obligación subsiste. Asimismo, el Código Civil regula la figura jurídica en mención, previendo sus propios plazos, causales de interrupción, así como de suspensión; se refiere también a la renuncia a la prescripción tanto expresa como tácita que se originen en actos unilaterales del beneficiario de la prescripción.

CAPITULO II

CASO PRACTICO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO

DEMANDA

El 2 de setiembre de 2015, Candy Sophia Martínez Llamozas formula en la vía del proceso sumarísimo una demanda acumulativa originaria sobre otorgamiento de escritura pública en contra de María Angélica Llamozas Gamero, donde expone dos pretensiones:

- a) Pretensión principal: que, la demandada cumpla con otorgar la escritura pública de la minuta de compraventa celebrada el 13 de mayo de 2015 respecto a la transferencia del 32.60% de acciones y derechos del inmueble ubicado en la calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry distrito de Socabaya – Arequipa.
- b) Pretensión accesoria: Se ordene la inscripción en registros públicos de la transferencia del 32.60% de acciones y derechos sobre el inmueble anteriormente citado.

En los fundamentos de hecho estableció lo siguiente:

- El 13 de Mayo de 2015 firmó un contrato de compraventa con la demandada, transfiriéndole el 32.60% de acciones y derechos de una propiedad ubicada en la calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry, distrito de Socabaya, Arequipa, inscrita en la partida registral N° P06057905.
- Dado la relación de parentesco y confianza con la demandada (su tía), no firmaron la escritura pública de dicha compraventa, pero al acudir a la

Notaría para que eleve a escritura pública la minuta, por un problema entre ellas, la demandada señaló que ya no iba firmar, quedándose en ese estado.

- Con fecha 6 de julio de 2015 la demandante solicitó que se otorgue la escritura pública de las acciones y derechos adquiridos a través de una carta notarial, sin obtener respuesta alguna.
- Con fecha 10 de agosto se presentó ante el Centro de Conciliación “Sor Ana de los Ángeles” invitando a la demandada a llegar a un acuerdo, pese a ser notificada en dos oportunidades no se apersonó al centro.

Se citan como fundamentos jurídicos: Artículos 1412° y 1549° del Código Civil.

Se ofrecen como medios probatorios: Copia legalizada de la minuta de compraventa del 13 de mayo de 2015 en relación a la transferencia de derechos y acciones del inmueble sublitis, carta notarial de fecha 6 de julio de 2015, partida registral N° P06057905 del inmueble sublitis y acta de conciliación que da cuenta que no se llevó a cabo por inasistencia de la demandada.

ADMISION DE LA DEMANDA

Con Resolución N° 01 del Tercer Juzgado Mixto del Módulo de Justicia de Paucarpata declaró inadmisibile la demanda, concediéndose el plazo de tres días para su subsanación.

Cumplido el mandato, mediante Resolución N° 02 del Juzgado Mixto de fecha 28 de setiembre de 2015 se dictaminó admitir a trámite la demanda, ordenando que se envíe la notificación a la parte demandada dentro del plazo señalado por la ley.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

Con fecha 19 de octubre de 2015 la parte demandada María Angélica Llamozas Gamero se apersonó al proceso y contestó la demanda solicitando que se declare infundada, en base a los siguientes motivos:

- Que, no puede formalizar una escritura pública a favor de la demandante al ser un acto nulo e inexistente, pues niega haber celebrado un acto jurídico válido con la demandante.
- Es falso que haya celebrado con la accionante un contrato de compraventa de derechos y acciones sobre el inmueble de su propiedad, por cuanto no manifestó su voluntad en ese sentido, es así, que no firmó en la primera hoja del contrato, y niega la firma en la segunda hoja.
- Que, debe emplazarse al notario Gorky Oviedo Alarcon por cuanto el documento que se pretende hacer valer se señala que habría sido certificado en dicha notaría, siendo necesario el notario exponga la veracidad del hecho demandado, debiendo ser considerado litisconsorte puesto que es responsable de la veracidad de las transferencias y así alertar títulos falsos.
- Que, en este caso no existe original de la minuta y no existe expresión de voluntad por lo cual no se puede aplicar el Art. 1412 del código civil

Cita como fundamentos jurídicos: Artículos 1412° y 1549° del Código Civil.

Se ofrece como medios probatorios los que ha ofrecido la parte demandante, el emplazamiento al notario Oviedo Alarcón para que muestre si los sellos le corresponden y si tiene en su poder el original de la minuta de compraventa, y se remita un oficio a la Notaria con el mismo fin.

AUDIENCIA ÚNICA

Con fecha 18 de enero de 2016 se llevó a cabo la Audiencia Única contando con la presencia de la parte demandante representada por su apoderado, y se dejó

constancia de la inasistencia de la demandada. En este acto mediante la Resolución N° 5 se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida y se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

1. Determinar si corresponde ordenar que la demandada cumpla con otorgar a favor de la demandante la escritura pública de la compraventa derechos de acciones sobre el inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry, Mza. R., Lote 5, zona A del distrito de Socabaya.
2. Determinar si corresponde la inscripción en SUNARP de la transferencia que se solicita.

Acto seguido, mediante la resolución N°28 se dispuso a admitir los medios probatorios por ambas partes, salvo el emplazamiento del Notario Oviedo Alarcón como litisconsorte necesario, porque no constituye un medio probatorio.

Luego, se procedió a la actuación de pruebas conforme al artículo 208° del Código Procesal Civil, y siendo estos de carácter documental será merituada la prueba al momento de sentenciar.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El 28 de abril de 2016 el Segundo Juzgado – Sede Paucarpata expidió sentencia y falló: Declarar FUNDADA la demanda y dispuso que una vez firme la presente sentencia la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compraventa de fecha 13 de mayo de 2015 sobre el inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Mza. R lote 5 zona A del distrito de Socabaya con partida registral P06057905 debiendo inscribirse en el registro correspondiente, dejando a salvo el derecho de la demandada a cuestionar la validez del acto jurídico en la vía correspondiente.

En los fundamentos en la decisión se establece lo siguiente:

1. Los acuerdos adoptados entre las partes son obligatorios, así lo determina

el artículo 1361° del Código Civil, por lo tanto, se advierte que la minuta de compraventa en su cláusula primera establece que la demandada (la vendedora) es propietaria del 50% de derechos y acciones del inmueble sublitis. Asimismo, se establece en su cláusula segunda que la vendedora (demandada) otorgue en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora (demandante) el 32.60% de derechos y acciones del predio anteriormente descrito en la cláusula primera por un precio de S/. 2000.00 monto que será cancelado en efectivo.

2. La demandada desconoce el documento y que no lo firmó, sin embargo, no sustenta con medio probatorio idóneo lo afirmado, contraviniendo el artículo 196° del Código Procesal Civil que establece que quien afirma hechos que configuran la pretensión o quien contradice alegando con nuevos hechos le corresponde la carga de la prueba, lo que no ha ocurrido en autos. Esto impide que la demandada cuestione la validez del acto jurídica en vía de acción.
3. Que, se ha acreditado la negativa de la demandada para otorgar la escritura pública, es así que no ha concurrido a la conciliación a la que fue convocada.
4. El artículo 1529° del Código Civil establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar un precio en dinero. En el caso de autos, el demandante hapagado dos mil soles al momento de suscribir el contrato, quedando pendiente el otorgamiento de la escritura pública para su posterior inscripción en registros públicos.
5. El artículo 1412° del Código Civil establece que, si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse con otros requisitos que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente para cumplir la formalidad requerida,

otorgando la legitimidad para obrar solo a las partes, lo que en este caso ha ocurrido.

6. Para inscribir el derecho de propiedad se requiere una escritura pública en atención a lo dispuesto por el artículo 2010° del Código Civil, que dispone que la inscripción se realizará en virtud de un título que conste en un instrumento público, siendo que la compraventa en este caso no consta en instrumento público, por lo que la demanda de ampararse en aplicación a lo dispuesto en el artículo 200° del Código Procesal Civil.
7. Que, al no haber asistido la parte demandada a la audiencia de conciliación, el Decreto Legislativo 1070 establece que el Juez debe imponer una multa entre dos a diez unidades de referencia procesal, lo que corresponde en este caso, al no haber justificado de modo alguno su inasistencia.
8. Que, corresponde imponer a la parte demandada el pago de costas y costos del proceso en aplicación del artículo 412° del Código Procesal Civil.

RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 2 de mayo de 2016 interpuso la parte demandada el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia. Pretende que se revoque la decisión, por los siguientes fundamentos:

1. Que, la sentencia incurre en un error cuando otorga valor a un documento que obra a fojas 3 y 4 de autos que se encuentra en copia simple, más no se aprecia el documento original.
2. Que, para otorgar la pretensión demandada, debe existir un documento en original que genere la obligación de transferir la propiedad, lo que no sucede en este caso, por lo que la demanda debió declararse improcedente.

3. Si se perdió o extravió el documento original tiene el derecho de demandar el título supletorio de conformidad con el artículo 504.1 del Código Procesal Civil, en tal sentido la demanda debe ser declarada improcedente por no ser la vía idónea.
4. La recurrente niega haber recibido pago alguno por la transferencia del bien en un monto tan irrisorio como el que se señala en el contrato, pues la propiedad cuenta con una construcción de más de tres pisos.
5. Que es cierto que en un proceso de otorgamiento de escritura pública no se puede discutir la validez del acto jurídico, pero también es cierto que las obligaciones deben ser ciertas, en tal sentido, conforme se expresó en la contestación de la demanda, se ha cuestionado la existencia del acto jurídico.
6. Que, el acta de conciliación o el procedimiento conciliatorio no puede ser considerado como un medio de prueba, menos para considerar que existe una negativa de otorgar la escritura pública. Y no debió imponerse una multa por no asistir a la audiencia de conciliación cuando existe dudas sobre la correcta notificación, además dicho procedimiento no es obligatorio.

SENTENCIA DE VISTA

El 18 de julio de 2016, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa resolvió: CONFIRMAR la sentencia impugnada, por los fundamentos que a continuación se desarrollan:

1. Que, al presentar la demanda, la accionante presenta la minuta de compraventa en copia legalizada, tal como se observa a fojas 3, de acuerdo a la contestación de la demanda se niega este documento y se ofrece como prueba el oficio que debía cursarse a la Notaría Oviedo Alarcón para que informe sobre el original de la minuta y los sellos de certificación. Mediante

oficio de fecha 7 de marzo de 2016 la Notaría presenta la notaria en copia legalizada y refiere que es el documento que obra en el legajo notarial.

2. Que, las afirmaciones de la recurrente sobre que se trata de una copia simple, no resultan veraces.
3. En la jurisprudencia de la Corte Suprema se ha establecido que en estos procesos no se discute cuestiones referidas a la validez o eficacia del contrato como pretende la parte apelante al observar la falta de firma de una hoja del documento o al afirmar que la minuta no es idónea. En este proceso lo que corresponde es determinar es si existe la obligación de formalizar, sin perjuicio que pueda discutirse en otra vía la validez de la transferencia.
4. Que, el contrato de compraventa entre ambas partes no fue formalizado de conformidad con el artículo 1412° del Código Civil y en concordancia con el artículo 1549° del mismo código le corresponde cumplir con esta obligación al vendedor para luego disponer su inscripción en registros públicos.
5. En relación a la multa impuesta, en efecto la parte demandada no asistió a la audiencia y por tanto corresponde su aplicación que tiene carácter imperativo.
6. Al haberse comprobado la originalidad del documento debe estimarse la demanda.

RECURSO DE CASACION

Con fecha 29 de agosto de 2016 la demandada interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista. Pretende que se declare fundado el recurso y se revoque la sentencia que declaró infundada la demanda, invocó como causal la infracción del

artículo 1549° y 1412 ° del Código Civil y apartamiento no motivado del IX Pleno Casatorio Civil y la infracción normativa del artículo 220° del Código Civil.

RESOLUCIÓN DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA

Con fecha 16 de febrero de 2016 la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema resolvió declarar procedente el recurso de casación en relación a las causales invocadas.

El 24 de agosto de 2017 la Sala Civil Permanente resolvió declarar FUNDADO el recurso de casación, en consecuencia, CASARON la resolución de segunda instancia, actuando en sede de instancia, declararon NULA la sentencia de vista y REVOCARON la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, y reformándola declararon INFUNDADA la demanda, y lo devolvieron. En los fundamentos de esta decisión se tienen lo siguiente:

1. El artículo 1549° del Código Civil establece que es obligación del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad, ello implica no solo cumplir las obligaciones principales derivadas del contrato sino también aquellas de carácter accesorio. De esta manera para que el contrato pueda ser inscrito en Registros Públicos es indispensable que previamente sea elevado a escritura pública, y de acuerdo con el artículo 1412° del Código Civil si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplir con otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.
2. Para llevar a cabo el perfeccionamiento del contrato se debe verificar el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes en la compraventa, esto es, la transferencia de la propiedad y el pago; sin embargo, esta pretensión también supone que previamente el contrato se

haya perfeccionado, es decir que haya consenso sobre todas las estipulaciones de conformidad con el artículo 1359° del Código Civil.

3. En el proceso de otorgamiento de escritura pública solo se discute 1) si se celebró o no el acto jurídico que será materia de formalidad; y 2) si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgarla, tal como se ha establecido por la Corte Suprema en la Casación N° 122-2015, Lima Norte
4. La relación sustantiva en el presente caso está formada por la vendedora María Angélica Llamozas Gamero y la compradora Candy Sophia Martínez Llamozas, siendo necesario establecer si el acto jurídico se celebró y sin quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligada a otorgar la escritura pública.
5. Que, del documento denominado “minuta de compraventa” del 13 de mayo de 2015 no se aprecia la voluntad de la supuesta vendedora pues no aparece que quiera vender el bien a cambio de un precio y como forma de pago determinada, pues nadie firmó la primera hoja del documento (minuta), faltándole uno de los elementos esenciales para la configuración del acto jurídico de compraventa como es la manifestación de voluntad, de manera que no se ha acreditado que las partes perfeccionaron el acto jurídico.
6. Es así, que en la primera hoja del contrato se aprecia a la descripción del inmueble, el porcentaje a enajenar, el precio y el pago; pero no aparece suscrita por la parte demandada, razón por la cual no consta su voluntad por lo tanto no constituye un contrato y menos se le puede otorgar escritura pública, considerando que el artículo 1359° del Código Civil dispone que “No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria”.

7. De acuerdo al artículo 1529 del Código Civil la compraventa es un contrato en el que el vendedor se obliga a transferir la propiedad a cambio que el comprador pague un precio en dinero. Ello implica que la voluntad debe nacer simultáneamente sobre el objeto, el precio y la forma de pago, pero en autos la firma de la vendedora solo aparece en la segunda hoja de la minuta, sin que conste que haya consentido la primera hoja, por lo tanto, no ha consentido todas las estipulaciones del contrato, específicamente los elementos esenciales de la compraventa, por tanto, el contrato no existió.

8. En el IX Pleno Casatorio Civil se establece que el Juez que conoce de un proceso de otorgamiento de escritura pública tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico. Siendo que se emiten precedentes judiciales para establecer pautas de interpretación y aplicación de observancia obligatoria por los jueces de todas las instancias.

9. Se debe aplicar estos criterios a casos futuros siempre que sean sustancialmente semejantes al resuelto. Sin embargo, la sentencia de segunda instancia del presente caso fue emitida el 18 de julio de 2016 antes de que se publicará el IX Pleno Casatorio, Casación N° 4442- 2015, Moquegua, por lo que no se aplica en el presente, caso, razón por la cual no es fundada la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial.

10. Las instancias inferiores efectuaron una motivación aparente en el caso de autos, no tuvieron en cuenta si el contrato estaba perfeccionado o no a fin de que se pudiera otorgar la escritura pública, por lo que afectaron los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución, y al existir prueba suficiente para emitir un pronunciamiento de fondo de la controversia, este Tribunal desestima la demanda.

2.2 SINTESIS DEL CASO

Encontramos los siguientes aspectos importantes que debemos analizar en el presente caso.

- *Procedía el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa del 32.60% de derechos y acciones de inmueble sublitis.*

En el presente proceso civil de otorgamiento de escritura pública, la accionante Candy Martínez Llamozas, compradora del 32.60% de derechos y acciones del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry, Mza. R, lote 5 del distrito de Socabaya, sostiene que no se ha cumplido con elevar a escritura pública la minuta de compraventa que celebrará con la demandada María Angélica Llamozas Gamero, por la negativa de la vendedora de suscribir o firmar el documento ante el Notario Público. Sustenta su pretensión de otorgamiento de escritura pública en el contrato que obra a fojas 3 y 4 de autos, donde se puede apreciar que la vendedora es titular del 50% de acciones y derechos del inmueble que aparece inscrito en el asiento 0006 de la Partida N° P06057905 del Registro de Predios de Arequipa transfiere el 32.60% de los derechos y acciones por el precio de S/. 2000.00 que se indica que se cancelaron a la firma del contrato, el 13 de mayo de 2015.

La parte vendedora tiene a su cargo esta obligación de formalizar el contrato que hubiera suscrito por mandato de la ley o de acuerdo a lo convenido, dicha obligación deriva del artículo 1412° del Código Civil, y en ese sentido la Corte Suprema se ha pronunciado señalando:

El otorgamiento de la escritura pública, no constituye un requisito de validez del acto jurídico de compraventa, no siendo necesaria su estipulación expresa en alguna de las cláusulas que la componen pues constituye una obligación (elemento natural) a cargo del vendedor por mandato de la Ley (artículo 1412 y 1549 del Código Civil)

(Casación N° 999-2014, Lima)

En esa línea Torres Vásquez (2007) señala:

Hubiese sido suficientemente claro que el artículo 1412 disponga que, si por mandato de la ley o por convenio debe cumplirse una forma probatoria, las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. Sin embargo, tratándose de contratos sobre bienes inmuebles, la realidad práctica aconseja que se establezca una regla general por la cual el derecho de exigirse recíprocamente el otorgamiento de la escritura pública comprenda tanto a los contratos consensuales (v.gr. compraventa, arrendamiento) como a los contratos con forma probatoria. (p. 358)

Conforme establece la Corte Suprema para este tipo de proceso se requiere: 1) Si se celebró o no el acto jurídico que será materia de formalidad, en este caso la compraventa de los derechos y acciones del inmueble y 2) Si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgar la escritura pública. (Casación N° 122-2015, Lima Norte).

El segundo aspecto no estaría en cuestión, puesto que la vendedora que aparece en registros públicos como titular de los derechos y acciones del inmueble, por lo tanto, como propietaria tiene la facultad de disponer del bien, tal como se establece en el artículo 923° del Código Civil.

La controversia que se plantea en este caso, de acuerdo con lo señalado por la parte demandada (vendedora) estaría dada en relación, a si se existió o no el contrato de compraventa, que la parte demandada sostiene que no suscribió.

En la evaluación del caso por las primeras instancias judiciales, se sostiene que procedía el otorgamiento de escritura pública pues obra en autos el contrato de compraventa suscrito en la parte final por ambas partes, evaluación que realizaron la primera y segunda instancia dando lugar a que se declarara fundada la demanda.

- *La validez del acto jurídico en el proceso de otorgamiento de escritura pública*

Uno de los puntos controvertidos en este caso, está dado por el hecho de que la demandada al contestar la demanda sostiene que el contrato no existe y que ella no manifestó su voluntad para la venta de los derechos y acciones del inmueble sublitis, dando lugar a que en las sentencias de primera y segunda instancia se sostuviera que la validez del acto jurídico no era objeto de este tipo de proceso.

Ante dicha consideración, cuando la parte demandada interpone su recurso extraordinario de casación sostiene que se ha apartado la sentencia de vista de los criterios vinculantes del IX Pleno Casatorio Civil que establece que es deber del Juez en los procesos de otorgamiento de escritura pública verificar la validez del acto jurídico.

Esta causal de casación finalmente es desestimada, puesto que el IX Pleno Casatorio fue publicado con posterioridad a la sentencia de vista, razón por la cual no era de observancia obligatoria en ese momento (la sentencia de vista se expide 18 de julio de 2016 y el IX Pleno Casatorio recién se publica el 18 de enero de 2017). Sin embargo, es importante advertir de la existencia de este criterio vinculante que permite evaluar en el proceso de otorgamiento de escritura pública la validez del acto jurídico que se pretende formalizar.

El fundamento para incorporar la evaluación, inclusive de oficio, de la nulidad manifiesta del acto jurídico que se pretende formalizar, reside en que se trata de una nulidad evidente, patente, inmediatamente perceptible que resulta fácil de detectar dentro de las causales que prevé el artículo 219° del Código Civil, y el artículo 220° del Código Civil no se establece ninguna proscripción que lleve a observar que dicha pretensión no pueda discutirse en la vía del proceso sumarísimo y tampoco existe ninguna proscripción en la norma procesal, pero se establece en dicho Pleno Casatorio de promover sobre este extremo el contradictorio.

Esta posibilidad de evaluar en el proceso de otorgamiento de escritura pública la validez del acto jurídico nos parece correcta, en la medida que no desnaturalice el proceso sumarísimo, que justamente se considera de tutela inmediata porque

prescinde de ciertos actos procesales en relación a las características de las pretensiones que se discuten en esta vía, y el límite para evitar desnaturalizar el proceso, justamente lo establecer el pleno casatorio comentado cuando precisa que debe tratarse de una nulidad manifiesta o evidente, que en este caso no se presenta (además que fue anterior a la vigencia de este pleno).

- *Existencia del contrato de compraventa*

El punto central en este caso va a consistir en si existen o no el contrato de compraventa. Primero la parte demandada sostuvo que se trataba de una copia simple que no había suscrito, luego se advirtió que dicho documento fue presentado en copia legalizada y que en el legajo notarial se tenía el original. Para las primeras instancias judiciales el contrato de compraventa existió y se encontraba debidamente acreditado.

En la Corte Suprema se considera todo lo contrario al advertir que la primera hoja del contrato en el que se encontraban los elementos esenciales de la compraventa (partes, objeto y precio) no había sido suscrito por la vendedora ni la compradora y que sus firmas solo aparecían en la segunda hoja de contrato, y aplicando el artículo 1359° del Código Civil: “No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria”.

Sobre este artículo Taboada (1997) señala lo siguiente:

“Cuando el este artículo se refiere a estipulaciones, no se está refiriendo a voluntades internas, sino a las voluntades declaradas por los contratantes; estableciéndose de esta forma muy claramente que para que exista el consentimiento y por ende el contrato, lo que se requiere es un total y completa coincidencia entre las voluntades declaradas, quedando al margen las voluntades internas de cada una de las partes, las cuáles en caso de discrepar con sus respectivas voluntades declaradas, podrían ocasionar la anulabilidad del contrato por error obstativo. (p. 55).”

En el caso analizado desde que las partes firmaron el contrato manifestaron su voluntad de perfeccionar, sin que se haya puesto en cuestión que dicha firma no le

correspondiera a la parte demandada.

Al respecto, no se comparte esta posición de la Corte Suprema que deduce por la ausencia de la firma en la primera hoja la falta de manifestación de voluntad, sin realizar un análisis de otros medios de prueba, y dando cuenta además en su considerando décimo segundo “que ya se inició a la hoy demandante un proceso de nulidad de acto jurídico”, lo que permite colegir que ello sería discutido y materia de prueba en un proceso distinto y no en el de otorgamiento de escritura pública.

La inexistencia del contrato tendría que establecerse de modo fehaciente, en ese sentido Tantaleán (2014) sostiene:

“Por lo regular se prueba el negocio con documentos escritos que no tienen la categoría publicista de la escritura pública; por ejemplo con documentos privados, escrituras imperfectas o hasta documentos de fecha cierta que no alcanzan al nivel de una genuina escritura pública. Por tanto, no es posible demandar el otorgamiento de escritura pública de un negocio cuya celebración solamente se argumenta. Reiteramos es ineludible la acreditación indubitable de la celebración negocial. Ergo, si el juzgador no tiene la convicción total de la celebración del acto que se pretende documentar debe rechazar la demanda por deficiencia probatoria (...) (p. 20)

La ausencia de manifestación de voluntad o que no existió en el caso concreto el consentimiento, debía sustentarse con medios de prueba suficientes, la ausencia de la firma en la primera hoja no constituye un indicio fuerte para inferir que las partes no estuvieron de acuerdo con lo estipulado en el contrato, tendrían que haberse sumado otros medios de prueba que aunque de modo indirecto y en una valoración conjunta y razonada permitieran concluir en que no existió la voluntad de celebrar el contrato.

- *Defectos de motivación en las primeras instancias*

La Corte Suprema establece que las sentencias en las primeras instancias presentan defectos de motivación aparente, pues no analizaron si el contrato se encontraba perfeccionado o no. Cabe señalar que una garantía del Debido Proceso consagrada expresamente en la Constitución es la debida motivación de las resoluciones judiciales que importa que la decisión adoptada no solo este correctamente estructurada, sino que se hayan expuesto razones objetivas y

suficientes.

Dentro de los defectos que afectan la debida motivación se encuentra la motivación aparente que el Tribunal Constitucional ha definido como:

Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. (STC. N° 00728-2008-PA/TC, fundamento 7)

En este caso, las sentencias de las primeras instancias dieron por existente el contrato considerando que el documento obraba en autos en copia legalizada y estaba suscrito por ambas partes en la hoja final y sustentaron jurídicamente por qué correspondía el otorgamiento de la escritura pública, por lo tanto, no podría considerarse como una motivación aparente, el que realizarán una valoración y justificación, que desde la perspectiva de la Corte Suprema fue incorrecta.

Más bien la consideración que hiciera la Sala Civil Corte Suprema de que el contrato era inexistente, en razón de que la firma de las partes no se consignó en la primera hoja de dicho documento, podría calificarse de una decisión apresurada y con una motivación insuficiente, siendo este último un defecto que afecta la garantía de la debida motivación de las resoluciones judiciales, como a continuación se establece:

(...) no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resultan manifiestas a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. (STC 0728-2008-PHC/TC, fundamento 7)

- *Valoración de la prueba en Casación*

El recurso de casación se considera como un medio impugnatorio extraordinario

en el que no corresponde una valoración de las pruebas que se ha realizado en las instancias de fallo, sino solo la consideración de aspectos de puro derecho. En este caso, la Corte Suprema evalúa el contrato de compraventa y considera que no se podría valorar como existente, teniendo en cuenta que la parte demandada no suscribió la primera hoja del mismo.

Consideró que excede la decisión de la Corte Suprema los límites del propio recurso, afectando este pronunciamiento el derecho de defensa del accionante pero además el debido proceso, puesto que termina pronunciándose de modo oficioso por un aspecto probatorio que incluso admite que será discutido es un proceso de nulidad de acto jurídico que ya se inició contra la demandante.

En esta línea, se puede advertir pronunciamiento por la improcedencia del recurso de casación cuando se pretende la valoración probatoria en sede de casación, así se puede citar:

Resulta necesario precisar que el recurso de casación tiene como objetivo un control de contenido eminentemente jurídico, no correspondiendo atender el pedido formulado por la parte dirigido a lograr que esta Sala Suprema realice una nueva revisión de los hechos, o una nueva valoración de las pruebas, que ya han sido admitidas, actuadas y valoradas en las etapas correspondientes del proceso, especialmente por la Sala Superior, al momento de dictar la resolución de vista. El pedido revisorio no puede jamás sustentarse únicamente en la disconformidad con la decisión adoptada sobre el fondo por la Sala Superior, en uso de su apreciación razonada del caudal probatorio. (Casación N° 1161-2017, Lima, fundamento jurídico 5).

Sin embargo, de modo excepcional se apertura esta posibilidad de valoración de la prueba en sede casatoria, cuando se advierte un problema de logicidad:

(...) todas las denuncias presentadas tienen relación en torno a una deficiente valoración probatoria que habría originado la infracción a las normas legales antes anunciadas. Sobre dicho punto, este Tribunal Supremo debe recordar que el material

probatorio es propio del análisis de las instancias, pero que es factible su análisis en sede casatoria cuando se infringen las reglas de la lógica en el examen respectivo o hay omisión a valorar las pruebas. En el presente caso, lo que se denuncia es este último supuesto. (Casación N° 276-2015, La Libertad, fundamento jurídico 4).

En este caso, la Corte Suprema no advirtió de algún problema en relación a la valoración de la prueba contraria a reglas de la lógica, máximas de experiencia o reglas de la ciencia, por lo que encontraba dentro del supuesto de excepción citado.

2.3 ANALISIS Y OPINIÓN CRITICA DEL CASO

Este caso plantea cuestiones jurídicas relevantes en cuanto a si la validez o existencia del acto jurídico puede ser cuestionado en el proceso de otorgamiento de escritura pública, cuestión sobre la cual se presentó una posición en el IX Pleno Casatorio donde se acepta la posibilidad cuando se trate de una nulidad manifiesta y siempre que se respete el derecho de contradicción, aspectos en los que me encuentro de acuerdo; pero no se tenía dicho precedente vigente cuando el caso que expongo fue resuelto.

Por lo que, desde mi punto de vista no estoy de acuerdo con la decisión expuesta por la Corte Suprema ya que ingresa a evaluar la existencia del contrato basándose a partir de que la demandada no suscribió la primera hoja de la minuta de compra venta, pese a que se reconoce que esta parte ya interpuso una demanda de nulidad del acto jurídico, el cual es el proceso donde se tendría que determinar la existencia o no del contrato de compra venta. La Corte Suprema da por hecho que no es así, por lo que no corresponde el otorgamiento de escritura pública.

Por lo expuesto debemos considerar que el proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública cumple un fin declarativo, por ende, si se alega alguna causal de invalidez del acto jurídico, considero que el Juez debe proseguir con el desarrollo del proceso y otorgar la escritura pública; en este caso el justiciable que vería vulnerados sus derechos tendría que acudir a otro proceso de su naturaleza cognoscitiva para que se resuelva respecto a la invalidez del acto jurídico o del

contrato, por consecuencia de esto el otorgamiento de escritura pública declarado judicialmente sería dejado sin efecto.

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.

Otro aspecto que se ponen en cuestión es si el que la falta de firmas en una de las partes en la primera hoja del contrato, puede ser suficiente para considerar su inexistencia, posición que adopta la Corte Suprema al resolver el presente caso, y que me parece un exceso por dos razones:

- No puede decidirse la existencia o no de un contrato, con la versión de una de las partes que no reconoce su suscripción y por la ausencia de su firma en la primera hoja, más aún si en nuestro sistema jurídico se admite la existencia de contratos de compraventa verbales en los que para su validez (implicando existencia) debe apreciarse el consentimiento, precio y bien (Casación N° 2066-2016, Ventanilla).

Incluso la referirse en esta sentencia a un acto inexistente sería bueno considerar si ello es posible dentro del sistema civil, Rubio Correa (1995) al respecto señala:

“Sin embargo, en nuestro Código Civil, la falta de elementos esenciales del acto jurídico no es causal de inexistencia sino específicamente de nulidad, a tenor de los diversos incisos de artículo 219. Por consiguiente, hay que señalar que nuestro Código no opta por reconocer la teoría de la inexistencia del acto, entre nosotros solo existe la nulidad y anulabilidad. Los casos que en otros sistemas es inexistencia, entre nosotros son de nulidad”. (p. 23)

De ser así, no estaríamos ante una nulidad manifiesta que pueda ser dilucidada

en un proceso de otorgamiento de escritura pública.

- La valoración efectuada en instancia casatoria sobre este hecho constituye un exceso que desnaturaliza el recurso.

Nuestra posición era porque se declarará fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública quedando habilitada la parte afectada por esta decisión en iniciar vía acción la nulidad del acto jurídico, como se habría realizado y se observa a fojas 177 de autos.

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 por parte de nuestra legislación, el que se interpone tiene el libre albedrio en elegir, optar 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 trasmisión 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

CONCLUSIONES

Podemos argumentar que en la oportunidad u ocasión de realizar nuestra celebración del acto jurídico no queda allí finalizado dicho 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.

- Nuestra jurisprudencia civil nos dice que el Otorgamiento de Escritura Pública es una forma de perfeccionar el acuerdo de voluntades o contrato de compra venta brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías 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.
- Es importante afianzar la seguridad de todas las partes involucradas en un contrato o acto jurídico, ya que cuando firmamos la escritura pública, el notario otorga validez jurídica al hecho dejando constancia del mismo.
- 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 adquirente. 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.

RECOMENDACIONES DEL CASO

- Considero 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 jurídica.
- 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.

REFERENCIAS

Nsue Nsue (2019) *Los primeros archivos en Roma* (p.35). LIMA.

Fernández (2011) *Mundo Archivístico*

<https://www.mundoarchivistico.com>

Cubides (1978) *Derecho notarial colombiano* (p.77). COLOMBIA

Mallqui (2015) <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf>

Torres (2011) <https://www.gestiopolis.com/historia-del-derecho-notarial/>

Castillo (2021) *Manual del Derecho Procesal Civil* (p.627-631). LIMA

MejoradaChauca, M. (2016). IX PLENO CASATORIO CIVIL. En M. Chauca, IX PLENO CASATORIO CIVIL (pág. 18). LIMA.

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.

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

Torres Vásquez, Aníbal (2007), *Acto jurídico*, 3.a ed., Lima: IDEMSA.

Rubio Correa, M. (1995). *Volumen Ix: Nulidad Y Anulabilidad. la Invalidez del Acto Jurídico* (Vol. 9). Fondo Editorial PUCP.

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

Casación N° 276-2015, *Fundamento jurídico 4 , La Libertad*

ANEXOS

- Demanda
- Contestación de la demanda
- Principales medios probatorios
- Audiencia Única
- Sentencia de primera instancia
- Recursos de apelación
- Sentencia de vista
- Recurso de casación
- Resolución de la Sala Civil de la Corte Suprema

X/1
Lenturo

PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
MÓDULO BÁSICO DE JUSTICIA DE PALICAPATA
1 02 SET. 2015 1
CENTRO DE DISTRIBUCIÓN MODULAR
Hoja: 02 de 02 Fines: [Firma]

EXPEDIENTE :
ESPECIALISTA :
SUMILLA : Formulo demanda de otorgamiento de escritura publica

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA

CANDY SOPHIA MARTINEZ LLAMOZAS, con DNI 41280471, señalando dirección domiciliaria en calle General Fernandini 503 cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y departamento de Arequipa y con domicilio procesal en calle San José 311 Oficina 311 cercado Arequipa Casilla electrónica N° 1596, a Ud., respetuosamente, digo:

I.- NOMBRE Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA DE LA

DEMANDADA.- La presente demanda va dirigida en contra de María Angélica Llamozas Gamero, a quien se le deberá de notificar en calle General Fernandini 503 interior C, Cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa.

II.- PETITORIO:

Que, formulo demanda acumulativa objetiva originaria de Otorgamiento de Escritura Pública y la dirijo en contra de María Angélica Llamozas Gamero, para que judicialmente se ordene:

- a) **Pretensión principal.-** Que, la demandada cumpla con otorgarme la formalidad de Escritura Pública de la minuta de compraventa celebrada con fecha 13 de Mayo de 2015 respecto de la transferencia del 32.60% de las acciones y derechos del bien inmueble ubicado en calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrita en la partida registral Nro. P06057905, del Registro de predios de la Zona Registral XII- de Arequipa.
- b) **Pretensión accesoria.-** Se ordene la inscripción en los Registros Públicos de Arequipa, la trasferencia del 32.60% de las acciones y derechos del

221
n.º 221/A

bien inmueble ubicado en calle General Fernandini 503 cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, en la partida registral Nro. P06057905, del Registro de predios de la Zona Registral XII- de Arequipa.

IV.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO: Que, la demandada María Angélica Llamozas Gamero y la recurrente con fecha 13 de Mayo del 2015 celebramos una minuta de compra venta, donde la demandada me vende el 32.60% de acciones y derechos del bien inmueble ubicado en calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrita en la partida registral Nro. P06057905, del Registro de predios de la Zona Registral XII- de Arequipa.

SEGUNDO : Sucede que por la confianza que la recurrente tenía con la demandada por existir un parentesco cercano por ser mi tía, es que no suscribimos la escritura pública de dicha compra venta de acciones en la fecha de celebración de la minuta de compra venta.

Por lo que, posteriormente acudí a la Notaria Pública del Dr. Gorky Oviedo Alarcón para que se eleve la escritura pública la minuta, sin embargo por un problema sucedido entre las partes, la demandada me indico que ya no iba a firmar ninguna escritura pública.

Y por esta razón incluso, el original de la minuta se encuentra en la Notaría del Dr. Gorky Oviedo Alarcón, donde me indican que no pueden devolvérmela por haberse redactado e impreso la Escritura Pública y solo falta firmar...

Por lo que, me vi obligada a cursarle una carta notarial con fecha 06 de Julio del año 2015, solicitándole me otorgue la escritura pública de las acciones y derechos que le compre del bien inmueble descrito en el punto primero sin obtener respuesta alguna .

De esta manera, con fecha 10 de Agosto del presente año por ante el Centro de Conciliación " Sor Ana de los Ángeles" invite a la demandada María Angélica Llamozas Gamero, para que en vía de conciliación extrajudicial cumpla con

Y P
VENTAS

otorgarme la formalidad de Escritura Pública de la minuta de compraventa celebrada con fecha 13 de Mayo de 2015, y pese a haber sido notificada en dos oportunidades, no se ha apersonado al centro de conciliación, por lo que se expidió el acta de conciliación, Nro. 0213-2015-CCASS-AREQUIPA, donde se deja constancia que la audiencia de conciliación no puede efectuarse por inasistencia de la parte invitada doña María Angélica Llamozas Gamero.

Es por esta razón, que me veo obligada a formular esta de esta demanda, para que judicialmente se ordene que la demandada cumpla con otorgarme la formalidad de Escritura Pública de la minuta de compraventa celebrada con fecha 13 de Mayo de 2015 respecto de la transferencia del 32.60% de las acciones y derechos del bien inmueble ubicado en calle General Fernandini 503 cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrita en la partida registral Nro. P06057905, del Registro de predios de la Zona Registral XII- de Arequipa.

V.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamento jurídico indico:

1.- El Artículo 1412 del Código Civil establece que *"Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida."*

2.- El Artículo 1549 del Código Civil establece que *"Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien."*

Ambas normas establecen el derecho del comprador de requerir al vendedor se cumpla con una formalidad convenida.

VI.- MONTO DEL PETITORIO

Por no implicar la pretensión el pago de monto dinerario alguno, no es cuantificable en dinero.

21
verificado

VII.- VÍA PROCEDIMENTAL

A la presente demanda le corresponde la vía del proceso SUMARÍSIMO, conforme a lo previsto en el Artículo 1412 del Código Civil que establece "(...) La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente."

VIII.- MEDIOS PROBATORIOS:

1.- Copia legalizada de la minuta de compraventa celebrada entre la recurrente y la demanda con fecha 13 de Mayo de 2015 respecto de la transferencia de las acciones y derechos del bien inmueble ubicado en calle General Fernandini 503 cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrita en la partida registral Nro. P06057905, del Registro de predios de la Zona Registral XII- de Arequipa.

2.- Carta Notarial de fecha 06 de Julio del año 2015 donde la recurrente le requiero a la demandada el otorgamiento de escritura publica del bien materia de este proceso.

3.- Partida Registral Nro. P06057905 donde se encuentra inscrito el bien inmueble ubicado en calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, materia de este proceso.

4.- Acta de conciliación nro. 0213-2015-CCSS-AREQUIPA expedido por el centro de conciliación Sor Ana de Los Angeles, con fecha 26 de Agosto del presente año, donde se aprecia que no se llevo a cabo audiencia de conciliación, por inasistencia de la demandada.

IX.- ANEXOS

1-a.- Copia de mi DNI

1-b.- La minuta de compraventa celebrada entre la recurrente y la demanda con fecha 13 de Mayo de 2015 respecto de la transferencia de las acciones y derechos del bien inmueble ubicado en calle General Fernandini 503 cerro Salaverry del

25
de notaria

Districto de Socabaya. Provincia y Departamento de Arequipa, inscrita en la partida registral Nro. P06057905, del Registro de predios de la Zona Registral XII- de Arequipa.

1-c.- Carta Notarial de fecha 06 de Julio del año 2015 donde la recurrente le requiero a la demandada el otorgamiento de escritura publica del bien materia de este proceso.

1.d.- Partida Registral Nro. P06057905 donde se encuentra inscrito el bien inmueble ubicado en calle General Fernandini 503 cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, materia de este proceso

1.f.- Acta de conciliación nro. 0213-2015-CCSS-AREQUIPA expedido por el centro de conciliación Sor Ana de Los Angeles, con fecha 26 de Agosto del presente año, donde se aprecia que no se llevo a cabo audiencia de conciliación, por inasistencia de la demandada.

1.g.- Tasa judicial por ofrecimiento medios probatorios .

1.h.- Tasa judicial por cédulas de notificación.

POR TANTO:

A UD. pido admitir a trámite la presente demanda.

Arequipa, 31 de Agosto de 2015 .

ESTUDIO JURÍDICO ESPECIALIZADO
Dr. Gerardo Enrique
1988-1988
C. 123456789

40
Llamozas

PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
MODULO BASICO DE JUSTICIA DE FISCALIA
1 19 OCT. 2015 1
CENTRO DE DISTRIBUCION MODULAR
Hora: Firma:

Procedente: 1673-2015-0412-JM-FC-03
Abogado: Cari Chevarria Giovanna
Demandante: Martinez Llamozas Candy Sophia
Demandado: Llamozas Gamero Maria Angelica
Contesta demanda

SEÑOR JUEZ DEL TERCER JUZGADO MIXTO DEL MODULO BASICO DE JUSTICIA DE MARIANO MELGAR

MARIA ANGELICA LLAMOSAS GAMERO, identificada con DNI 30587046, con domicilio en Calle General Ferrandín N° 503- C. Cerro Salaverry, Socabaya, señalando domicilio procesal en Calle Jerusalén 132-B oficina 403, Cercado con casilla electrónica N° 35887, en el proceso que sobre otorgamiento de escritura pública se me sigue, a usted respetuosamente digo:

Que, en mérito de mi documento de identidad me apersono al proceso por lo que solicito se me tenga por apersonado al proceso.

POR LO TANTO

solicito que usted pido acceder a mi solicitud.

PRIMER OTROSI

Que, dentro del plazo concedido por su despacho procedo a contestar la demanda negándola en todos sus extremos bajo los fundamentos de derecho y hecho que paso a exponer:

1. FUNDAMENTOS DE HECHO Y PRONUNCIAMIENTO A LOS PUNTOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA

- 1.1. Que con relación al petitorio niego y contradigo sobre la posibilidad de formalizar una escritura pública en favor de la demandante por ser un acto nulo e inexistente.
- 1.2. Que, con relación al primer punto expuesta en la demanda, es falso, niego haber celebrado un acto jurídico valido con la demandante por ser este nulo y inexistente.
- 1.3. Que, con relación al segundo punto expuesto en la demanda, es falso, niego lo sindicado por la demandante en el primer párrafo sobre la celebración de un acto jurídico, con relación a lo sindicado en el segundo párrafo no puedo precisar pero si advertir que para la celebración de un acto jurídico se necesita la presencia de dos personas para su validez por ser un acto bilateral, por lo tanto esta no puede elevarse a escritura pública por ser un hecho inexistente, con relación al tercer y cuarto párrafo no puedo precisar, pero es importante señalar que al haberse sindicado la presencia de un notario público responsable de elevar escrituras

públicas deberá notificarse para su intervención en el presente proceso como litisconsorte, con relación al quinto y sexto punto contradigo lo expuesto.

41
promovido
y suso

2. FUNDAMENTOS DE DEFENSA

- 2.1. Señor Juez, de los hechos expuesto en la demanda se tiene que se habría celebrado un acto jurídico válido, hecho que es falso por cuanto la recurrente jamás ha celebrado un contrato de venta de derechos y acciones de mi propiedad por cuanto no he expresado mi manifestación de voluntad, prueba de ello es que mi firma válida no se encuentra firmada en el objeto del contrato es decir primera hoja, hecho que se deberá meritarse al momento de resolver y sobre la segunda hoja la niego no reconozco como señal de manifestación de voluntad.
- 2.2. Segundo, aspecto importante a efecto de resolver la presente controversia es el emplazamiento que se efectuara al Notario Público Gorky Oviedo Alarcón, por cuanto el documento con el que pretende la demandante hacerse valer derechos de propiedad se denota que habría sido certificado en la sindicada notaría, asimismo y fundamento principal es que la demandante síndica que el original se encontraría en la notaría para su formalización, para lo cual solicito se emplazara al notario para que exponga la veracidad del hecho demandado como litisconsorte el sustento está en que los notarios son los responsables de la veracidad de transferencias y alertar sobre títulos falsos.
- 2.3. De la pretensión expuesta por la demandante se tiene que sería una obligación de hacer por parte de la recurrente de otorgamiento de escritura, pero punto importante a saber para que la presente demanda sea declarada fundada, debe primeramente existir un título cierto es decir un acto jurídico válido, donde no haya duda sobre la manifestación de voluntad y como ya se ha sindicado la primera hoja donde se encuentra el objeto de contrato no está firmada, por lo tanto es un acto jurídico inexistente, y existe una duda de su celebración, en tal sentido la presente demanda deviene de IMPROCEDENTE, ¿porque no hubiera sido lógico que se demande el reconocimiento de celebración de acto jurídico previamente?
- 2.4. Para la procedencia del otorgamiento de escritura pública el demandante deberá acreditar un título el cual no cause dudas de su celebración o que sea nulo, segundo debe acreditarse la negación de su celebración, hecho que no ocurre en el presente caso por ser un hecho inexistente, es decir que jamás se celebró, por lo tanto también deviene de nulo por no existir manifestación de voluntad.
- 2.5. Las obligaciones de hacer, que en el presente caso sería forzado exponer como hacen los demandantes, consiste en la realización de un trabajo o servicio, material o intelectual o cumplimiento de un acto jurídico válido, donde el deudor se compromete a realizar en favor del acreedor, en tal sentido el petitorio de la

42
documento
y dar

demanda deviene de IMPROCEDENTE, por cuanto no es la presente vía idónea para su tramitación, por ser un acto jurídico inexistente que acarrea dudas, fundamento por la cual también es SU PETITORIO DEVIENE DE INFUNDADA, por no existir un reconocimiento válido.

2.6. Hecho importante para resolver la presente controversia es la intervención del notario público, por cuanto en los hechos de la demanda se expone que él tendría la posesión de dicho documento, por cuanto de una copia simple no puede hablarse de veracidad de un acto jurídico la que la convierte EN INFUNDADA.

2.7. Que, si bien es cierto nuestro sistema jurídico regula un sistema bipartido al regular el acto jurídico, es decir nulidad y anulabilidad, y sin perjuicio de ello debemos centrar nuestra defensa en la inexistencia del acto jurídico por cuanto la transferencia jamás se celebró, por cuanto los actos nulos por lo general devienen de vicios, pero sin embargo nuestra jurisprudencia a tomado la causal de nulidad de manifestación de voluntad como un acto nulo en los casos de inexistencia del acto jurídico.

2.8. El acto jurídico afectado de nulidad absoluta se reputa inexistente, nulo ipso iure, por tanto y cualquier acto jurídico subordinado a él es igualmente nulo e insubsistente¹, con lo que acredito lo sindicado en los puntos anteriores, es decir el acto jurídico de transferencia de derechos y acciones jamás se celebró, y hasta se podría hablar de ilícitos penales en su modalidad de falsificación documentaria.

2.9. La manifestación de voluntad consiste en dar a conocer, por cualquier medio que lo exteriorice, la voluntad interna, en tal sentido la presente demanda deviene de INFUNDADA, por cuanto el documento de transferencia es en copia simple, no hay un reconocimiento de voluntad válidamente o no hay mandato legal que lo justifique, y por último no hay exteriorizada una manifestación de voluntad en la primera hoja donde se encuentra el objeto de contrato.

2.10. Asimismo se hace la advertencia que se habría utilizado los sellos de la notaría GORKY OVIEDO ALARCON, para certificar una copia simple donde no se denota firma alguna, hecho que podría incurrir en hechos ilícitos los cuales deberán ser denunciados por su despacho.

2.11. No puede realizarse un otorgamiento de escritura pública, de actos nulos, por cuanto no existe relación de voluntad y declaración en el documento de transferencia, por cuanto no hay una voluntad declarada, en el sindicado documento, por lo tanto no hay declaración expresa, es decir entre el contenido del negocio y la voluntad a declarar.

43
Minuta
y Jato

- 2.12. El artículo 1412 del código civil regula lo siguiente *si por mandato de ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida, este articulado regula la celebración de contratos existentes por su calidad de AD PROBATIONEM, es decir que vía judicial se ejecute en proceso sumarísimo por ser una norma de carácter procesal la celebración de la formalidad exigida por ley, en tal sentido la norma exige que exista el contrato de transferencia y además sea cierto y haya una expresión de voluntad que no revista nulidad, y en el presente caso no sucede ello por cuanto no existe el original de la minuta y no existe una expresión de manifestación de voluntad, por lo cual la demandante no puede aplicar su derecho en el presente articulado.*
- 2.13. Conforme el artículo 219 inciso 6 del Código Civil señala que el contrato es nulo cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad, en tal sentido, las partes en un litigio de otorgamiento de escritura pública, no pueden demandarse el cumplimiento de una formalidad de un contrato inexistente.
- 2.14. Se debe tener en cuenta al momento de resolver que no se puede obligar a una persona cuando no quiere, por lo que el cumplimiento de una obligación se requiere cuando esta sea válido es decir existente, por lo tanto la celebración de un contrato se da cuando exista voluntad bilateral no unilateralmente
- 2.15. Por las consideraciones expuestas es que solicito se declare en infundada la presente demanda por devenir de hechos inexistentes y nulos.

3. PRONUNCIAMIENTOS SOBRE LOS MEDIOS DE PRUEBA.

- 3.1. Con relación al medio ofrecido de la minuta materia de Litis, debo indicar que dicho documento es inexistente, nulo y falso, conforme a los fundamentos de defensa que he expuesto en la presente demanda.
- 3.2. Con relación a la carta notarial, este medio probatorio es inidóneo por cuanto no demuestra celebración valido jurídico alguno.
- 3.3. Con relación a la partida registral N° P06057905, debo indicar que dicho medio de prueba acredita que soy propietaria del 50% de derechos y acciones.
- 3.4. Con relación al procedimiento conciliatorio se acredita su solicitud por parte de la demandante mas no acredita acto jurídico alguno valido.

44
Minuta
y minuta

FUNDAMENTOS DE DERECHO

4.1. Artículo 1412 del Código Civil que regula si por mandato de ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

4.2. Artículo 1549 del Código Civil establece que es obligacional esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

Ambas normas establecen el derecho del comprador de requerir al vendedor se cumpla con una formalidad convenida.

MEDIOS PROBATORIOS

5.1. En medio del principio probatorio hago propio los medios de prueba que la demandante a expuesto en la demanda con la que acredito lo sindicado en mi escrito de contestación.

5.2. El emplazamiento que deberá realizarse al notario GORKY OVIEDO ALARCON como litisconsorte necesario, a efecto manifieste si los sellos que se demuestra en la demanda son suyos, y si sobre el ostenta el original de la minuta.

5.3. El oficio que remitirá a la notaria GORKY OVIEDO ALARCON, en el cual se señalara si ostenta el original de la minuta materia de Litis y si reconoce los sellos de certificación de la sindicada minuta.

PRIMERO

Se pide tener por contestada la demanda

SEGUNDO OTROSI

Al haberse expuesto en la demanda en el segundo punto de los fundamentos de hecho que la minuta materia de Litis se encontraría en la notaria GORKY OVIEDO ALARCON, para su certificación, y siendo los notarios responsables de la formalización de la propiedad, y dos por ciento se estaría sindicando el prestigio de la notaria en la circulación del negocio predial, es debido a su emplazamiento a efecto la notaria manifiesta la veracidad de los hechos o la

TERCER OTROSI

En el escrito de la demanda se tiene que la demandante habría consignado como domicilio de la recurrente, al respecto debo manifestar que dicha declaración es falsa, por cuanto

demanda, vive en el domicilio que consigna en su DNI, para lo cual solicito se abstenga de llegar algún tipo de notificación a mi domicilio derivado del presente proceso.

45
presente
y causas

El motivo de la anteriormente expuesto es que solicito se corra traslado a la demandante a notificarse sobre su domicilio real.

CUARTO OTROSI

Designo como abogado defensor al letrado RENZO SANTIAGO ANGULO VALDIVIA, al cual otorgo las facultades de representación y defensa.

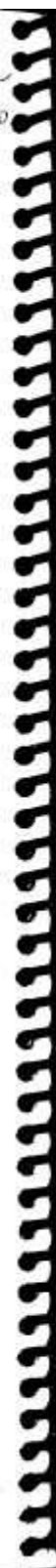
QUINTO OTROSI

Adjunto 1 copia de DNI

Fecha, 19 de octubre del 2015


Renzo Angulo Valdivia
ABOGADO
C.A.A. 7318


30587046



MINUTA DE COMPRA VENTA

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE AREQUIPA:

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURA PUBLICAS, UNA DE COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS, QUE CELEBRA DE UNA DE LA PARTE DOÑA MARIA ANGELICA LLAMOZAS GAMERO, IDENTIFICADA CON DNI Nº 30587046, DE NACIONALIDAD PERUANA, ESTADO CIVIL SOLTERA, OCUPACION AMA DE CASA, DOMICILIADA EN LA CALLE GENERAL FERNANDINI 503 CERRO SALAVERRY DEL DISTRITO DE SOCABAYA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARA LA VENDEDORA, Y DE LA OTRA PARTE DOÑA CANDY SOPHIA MARTINEZ LLAMOZAS, CON DNI 41280471, SOLTERA EMPLEADA, DOMICILIADA CALLE GENERAL FERNANDINI 503 CERRO SALAVERRY DEL DISTRITO DE SOCABAYA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; A QUIEN EN ADELANTE SE LE LLAMARA LA COMPRADORA; CONFORME A LAS CLAUSULAS SIGUIENTES:

PRIMERO: DE LA PROPIEDAD Y SU TITULO; LA VENDEDORA ES PROPIETARIA DEL 50.00% DE ACCIONES Y DERECHOS DE LA PROPIEDAD, TAL COMO APARECE EN EL ASIENTO 0006 DE LA PARTIDA Nº P06057905, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA, DE LA ZONA REGISTRAL XII - DE AREQUIPA.

SEGUNDO: DEL PRECIO; POR EL PRESENTE DOCUMENTO LA VENDEDORA OTORGA EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA A FAVOR DE LA COMPRADORA EL 32.60% DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE LA VENDEDORA DEL PREDIO ANTERIORMENTE DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA, POR EL PRECIO CONVENCIONAL DE S/. 2,000.00 (DOS MIL 100/00 NUEVOS SOLES) MONTO QUE HA SIDO CANCELADO EN EFECTIVO A LA FIRMA DE LA PRESENTE.

TERCERO: DE LA EQUIVALENCIA DEL PRECIO; LAS PARTES DECLARAN QUE EXISTE PERFECTA EQUIVALENCIA ENTRE EL BIEN ENAJENADO Y EL PRECIO PACTADO POR LA VENTA Y QUE SI ALGUNA DIFERENCIA HUBIERE, QUE DESDE LUEGO NO LA PERCIBEN, SE HACE DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACION.

CUARTO: DE LA EXTENSION; LA PRESENTE COMPRA VENTA DE DERECHOS COMPRENDE USOS, COSTRUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, AIRES, SUELOS SUBSUELOS Y TODO LO QUE POR DERECHO Y HECHO CORRESPONDE AL BIEN MATERIA DE ESTA TRANSFERENCIA.

QUINTO: DE LAS CARGAS Y GRAVAMENES; EL VENDEDOR, DECLARA QUE SOBRE EL BIEN MATERIA DE VENTA EXISTE UNA HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO DE MATERIALES Y NO EXISTE CARGA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE LIMITE SU DERECHO DE LIBRE DISPONIBILIDAD, OBLIGANDOSE EN TODO CASO A SU EVICION Y SANEAMIENTO DE ACUERDO A LEY.

SEXTO: CLAUSULA TRIBUTARIA; LA PRESENTE COMPRA VENTA NO ESTA AFECTA AL IMPUESTO A LA RENTA POR SER DE MENOR CUANTIA, COMPARADO CON LA ADQUISICION DEL BIEN POR PARTE DE LA VENDEDORA, ASIMISMO ESTA EXONERADA DEL IMPUESTO DE EL ALCABALA DE CONFORMIDAD A LA LEY 27616.

SEPTIMO: DE LA JURISDICCION Y COMPETENCIA; PARA CUALQUIER CONTROVERSIA QUE SE DERIVE DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS REALES EL MISMO QUE ESTA MENCIONADO EN LA INTRODUCCION DEL PRESENTE DOCUMENTO. LUGAR

cuatro

DONDE DEBARA SER NOTIFICADOS TANTO EXTRAJUDICIAL COMO JUDICIALMENTE, SOMETIENDOSE A LAS JUECES DE AREQUIPA.

OCTAVO: DE LA CONFORMIDAD DE LAS PARTES: LA PARTES DECLARAN QUE EN LA CELEBRACION DEL PRESENTE DOCUMENTO NO HA MEDIADO LESION, DOLO, ERROR, VIOLENCIA, INTIMIDACION, NI ALGUN OTRO VICIO DE LA VOLUNTAD QUE PUDIERA INVALIDARLO.

UD. SEÑOR NOTARIO AGREGARA LO QUE FUERE DE LEY.

AREQUIPA, 13 DE MAYO DEL 2015

Wilman Arcaya Hinojosa
WILMAN ARCAJA HINOJOSA
ABOGADO
C.A.A. 0641

[Signature]
DNI 30587046

[Signature]
11280471
Certifico que esta copia
fotostática, es igual al original
Arequipa 21.05.2015

[Signature]
Gorky Oviedo Alarcón
ABOGADO NOTARIO



1-C

3292 29/5
C

CARTA NOTARIAL



Señorita:

Maria Angelica Llamozas Gamero.-

Calle General Fernandini 503-C interior (Pueblo Joven Salaverry, jiron General Fernandini Mz. R lote 05) del Distrito de Socabaya

AREQUIPA.-

Por intermedio de la presente me dirijo a Ud. Para requerirla, que en un plazo, no mayor de 24 horas, Cumpla con otorgarme la escritura Publica de compra venta de Acciones y Derechos, Que para el caso ya firmo la minuta de dicho acto referido, a el inmueble ubicado en calle General Fernandini 503-A (Pueblo Joven Salaverry, jiron General Fernandini Mz. R lote 05) del Distrito de Socabaya, partida electrónica N° P06057905 de los registros Públicos de Arequipa. La que se encuentra en la Notaria Gorky Oviedo Alarcón.

Sin otro particular, me suscribo de Ud.

Atentamente:

Candy Martinez Llamozas

DNI 41280471

Calle Perú 102 Of.403 Cercado de Arequipa

.....fíco que el original de la presente Carta se entrego
la dirección indicada recibiendo la..... Bona la... Part...
.....quien..... firmo doy fe, Arequipa 06 JUL 2015

Gorky Oviedo Alarcón
ABOGADO NOTARIO



CASA colon Verde
claro seal de
Bona parte 10/07



1-D

COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A.
P06057905
DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA
Situación : GRAVAMEN Estado : PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P06057628

ENTRADA
N° 1480
MAY 17 2007
REGISTRO NACIONAL DE LOS REGISTROS

Actual(es)
GAMERO MARIA ANGELICA Est.Civil SOLTERO(A) D.N.I. 30587045
RO CARLOS ANTONIO S/D
RO FERNANDO DANIEL S/D
RO EDISON DAVID S/D

Colindancias Actuales :

Area :	MEDIDA	M2	COLINDANCIA
	10.97 ML		LOTE 9
	11.99 ML		JIRON GENERAL FERNANDINI
	0.00 ML		
	10.84 ML		LOTES 6,7
	14.10 ML		
	24.75 ML		LOTES 3,3A,4E

Registral(es) :

- NSC DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00001
de Presentación Nro. 1999-06001681 del 14/01/1999 a horas 17:18:09
por Público ROSARIO GUAYLUPO, MARIO ANTONIO
de Traslado 21/01/1999
- ACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00002
de Presentación Nro. 1999-06002244 del 27/01/1999 a horas 14:01:41
por Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA
de Inscripción 27/04/1999
- ACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00005
de Presentación Nro. 2000-06030423 del 12/07/2000 a horas 13:06:22
por Público VELASQUEZ GALVEZ, JESSICA
de Inscripción 14/07/2000
- ACION DE COMPRA VENTA AS. 00003
de Presentación Nro. 2000-06008344 del 13/03/2000 a horas 12:35:36
por Público QUIRCATE TIRADO, JOSE LUIS
de Inscripción 16/03/2000
- ACION DE COMPRA VENTA AS. 00004
de Presentación Nro. 2000-06010486 del 21/03/2000 a horas 11:45:58
por Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA
de Inscripción 22/03/2000
- ACION DE COMPRA VENTA AS. 00006
de Presentación Nro. 2001-06018336 del 27/06/2001 a horas 09:55:13
por Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA
de Inscripción 11/09/2001
- ACION DE COMPRA VENTA AS. 00007
de Presentación Nro. 2001-06018231 del 23/06/2001 a horas 15:56:30
por Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA
de Inscripción 11/09/2001
- ACION DE TRANSFERENCIAS(OTROS) AS. 00009
de Presentación Nro. 2002-06009197 del 29/04/2002 a horas 10:27:00
por Público ZAVALETA ZAPANA, ADRIANA ROXANA
de Inscripción 09/05/2002
- ACION DE SUCESION INTESTADA AS. 00010
Derechos: S/. 72.00 Cajero : CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA MILAGROS Oficina Registral : AREQUIPA

Manchego R
 ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
 CERTIFICADOR REGISTRAL
 Zona Registral N° XII - Sede Arequipa
 AS. 00010





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
P06057905

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA

Situación : GRAVAMEN

Estado : PARTIDA ACTIVA

REFERENCIAS :

Acto de Presentación Nro. 2015-00019660 del 13/02/2015 a horas 14:02:53
Notario Público ALFEREZ PONCE, PEDRO ENRIQUE
Acto de Inscripción 24/02/2015

FINES :

INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA
Acto de Presentación Nro. 2001-06023414 del 16/10/2001 a horas 15:56:04
Notario Público MINAYA IPARRAGUIRRE, CARLOS RAFAEL
Acto de Inscripción 26/10/2001

AS. 00008

Acto(s) / Título(s) en Trámite :

0076415 2015-00081806
Notario que suscribe deja constancia que la información transcrita en 12 páginas corresponde literalmente al contenido
de la registral que corre en los archivos de este registro.

Este presente certificado a las 13:53:37 horas del día 04 de Agosto del 2015.



ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

2015-00053311 Derechos: S/. 72.00 Cajero : CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA-MILAGROS Oficina Registral : AREQUIPA
2015 13:03:37 Página : 2 de 12

051-555 / 215-783

Planta N°117-Circuito

onre.gob.pe





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
P06057905
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOGABAYA

Situación: GRAVAMEN Estado: PARTIDA ACTIVA

00001

Descripción: TRASLADO DE INSC. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZ

Fredio: PUEBLO JOVEN SALAVERRY
ZONA A
Ubigeo: 040122

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
288.340	01	11.990	10.970	24.750	10.940	
	02	0.000	0.000	0.000	0.000	14.100

EN MERITO DEL ASIENTO S, FOJAS 286-313, TOMO 274
, TRASLADADOS LUEGO A LA FICHA ELECTRONICA -----
00131175, SE PROCEDE A INDEPENDIZAR EL PRESENTE
FREDIO.

Asiento de presentación N° 0699001661 del 14/01/1999 a horas 17:18:09
Registrador ROSARIO GUAYLUPO, MARIO ANTONIO.
Fecha de Traslado de Inscripción 21/01/1999.

Reproducción de este documento es prohibida sin el consentimiento expreso de la Oficina Registral de Arequipa



M
ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
P06057905

DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA

Situación: GRAVAMEN

Estado: PARTIDA ACTIVA

00002

Descripción: MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio: PUEBLO JOVEN SALAVERRY
SONA A

Ubigeo: 040122

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
288.340	01	02	11.990	10.970	24.750	10.940
			0.000	0.000	0.000	14.100

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ANTERIOR)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
289.450	01	01	0.000	0.000	0.000	0.000

Acto de presentación N° 0699002244 del 27/01/1999 a horas 14:01:41
Registrador REYMER NUÑEZ, GIULIANA.
Fecha de inscripción 27/04/1999.

Oriana Milagros Manchego Rosales
Registrador Público
Registro Predial Urbano



ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

2015-0005311 Derechos: SI, 72.00 Cajero: CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA MILAGROS Oficina Registral: AREQUIPA

2015 13:53:37

Página 4 de 12

REP_LIT6

8-355 / 215-783

Calle N°117-Cercado.

www.onre.gob.pe





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

FUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
P06057905
DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA
Situación : GRAVAMEN Estado : PARTIDA ACTIVA

00003

Descripción : COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :

BION TREJO, MANSUETO (DN-86A0009344-01-01) - Soltero (a)
RAMPO CUADROS, SOILA (L85683284) - Soltero (a)

Monto de Transferencia : S/. 636.79
Fecha de Transferencia : 09/10/1971
Forma de Pago : CONTADO

Título(s) que da(n) mérito a la inscripción :

SE CERTIFICA EXISTE EL DERECHO DE COMPRA-VENTA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA ALGUNO FUNDADO EN LA LEY DE 1971

Asiento de presentación N° 06A0009344 del 13/03/2000 a horas 12:35:36
Registrador JOSE LUIS GUILGATE TIRADO.
Fecha de Inscripción 16/03/2000.

JOSE LUIS GUILGATE TIRADO
Registrador Público
MINISTERIO PÚBLICO PERUANO



ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
P06057905
DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA
Situación : GRAVAMEN Estado : PARTIDA ACTIVA

ENDA

00004

Descripción : COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :

RIOS TRESJO, MANSUETO (NN-06A0009344-01-01) - Soltero (a)
GAMERO VDA DE LLAMOSAS, MARIA SALOME (LE30586641) - Viudo (a)

Título(a) que da(n) mérito a la inscripción :

21 REGISTRO PUBLICO 1516 20/03/2000 FERNANDO EDUARDO DELGADO - MORALES

MARIA SALOME GAMERO VDA DE LLAMOSAS HA ADQUIRIDO
EL 20% DE LOS DERECHOS QUE SOBRE EL PREDIO INSCRI-
TO EN ESTA PARTIDA CORRESPONDIAN A ZOILA GAMERO
VDA DE RIOS, EN MERITO DE COMPRA VENTA.

Asiento de presentación N° 36A0010486 del 21/03/2000 a horas 11:45:58
Registrador REYMER MUREZ, GIULIANA.
Fecha de inscripción 22/03/2000.

Oficina Registral Pública
Registrador Público
Registro Predial Urbano

...fondos de inversión... fondos de inversión... fondos de inversión... fondos de inversión... fondos de inversión... fondos de inversión... fondos de inversión... fondos de inversión... fondos de inversión... fondos de inversión...

ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

2015-00082311 Derechos: S/. 72.00 Cálculo : CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA MILAGROS Oficina Registral : AREQUIPA
REP_117-3337

Página 6 de 12

REP_LITE

18 315/215-783

Urb. N° 17 - Cercado

REP_117-3337





Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

COPIA LITERAL

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
P06057905
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOGABAYA
Situación: GRAVAMEN Estado: PARTIDA ACTIVA

00005

Descripción: MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio: PUEBLO JOVEN SALAVERRY
SONA A
Ubigeo: 040122

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
288.340	01	11.990	10.970	24.750	10.940	
	02	0.000	0.000	0.000	0.000	14.100

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ANTERIOR)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
288.340	01	11.990	10.970	24.750	10.940	
	02	0.000	0.000	0.000	0.000	14.100

SOBRE EL PREDIO MATRIZ DEL CUAL FORMA PARTE EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA, POR RESOLUCION N° 474-2000-COFOPRI-OZA/GZ, SE HA APROBADO LA MODIFICACION DEL PLANO TRAZADO Y LOTIZACION IDENTIFICADO CON EL CODIGO N° 061-COFOPRI-2000-OZA, EL MISMO QUE CONTIENE LA INFORMACION TECNICA NECESARIA PARA SU INSCRIPCION EN EL RPU Y RECTIFICA, SEGUN CORRESPONDA, LAS MEDIDAS DE LOS LOTES CON O SIN DERECHO INSCRITO.

Exento de presentación N° 06A0030423 del 12/07/2000 a horas 13:06:22
Registrador VELASQUEZ GALVEZ JESSICA.
Fecha de Inscripción 14/07/2000.

[Signature]
REGISTRADOR
JESSICA GALVEZ VELASQUEZ



[Signature]
ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa





17 Feb 01

COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
P06057905
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA
Situación: GRAVAMEN Estado: PARTIDA ACTIVA

00006

Descripción : RECTIFICACION DE COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :

RICO TREJO, MANUELITO (NN-06A0009344-01-01) - Soltero (a)
GAMERO VDA DE LLAMOSAS, MARIA SALOME (LE30586641) - Viudo (a)

Monto de Transferencia : S/. 20.000,00
Fecha de Transferencia : 19/08/1999
Forma de Pago : CONTADO

Título(s) que da(n) mérito a la inscripción :

15 ESTE ASIENTO
SE PROCEDE A LA RECTIFICACION DEL ASIEN TO NRO. 004 DE ESTA PARTIDA REGISTRAL, EN EL SIGUIENTE SENTIDO:
MARIA SALOME GAMERO VDA DE LLAMOSAS HA ADQUIRIDO EL 50% DE LOS DERECHOS QUE SOBRE EL PREDIO INSCRITO EN ESTA PARTIDA CORRESPONDIAN A EOLIA GAMERO CUADROS, EN MERITO DE COMPRA VENTA.

Asiento de presentación N° 06A1018336 del 27/08/2001 a horas 09:55:13
Registrador REYMER NUÑEZ, GIULIANA.
Fecha de Inscripción 11/09/2001.

Giuliana Reymer Nuñez
Registrador Público
Registro Predial Urbano

ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ H LOTE 5 ZONA A
P06057905
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA
Situación: GRAVAMEN Estado: PARTIDA ACTIVA

00007

Descripción: COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio:

RIOS TREGO, MANSUETO (NN-06A009344-01-01) - Soltero (a)
LLAMOSAS GAMERO, MARIA ANGELICA (DNI30587046) - Soltero (a)

Monto de Transferencia: S/.2,000.00
Fecha de Transferencia: 22/08/2001
Forma de Pago: CONTADO

Dignidad que da(n) mérito a la inscripción:

1) FUNDAMENTO TRANSFERENCIAL: COMPRAVENTA 22/08/2001 06060331 2001 ALICADO SANTA VERONICA
2) FUNDAMENTO A: PERSONAS NATURALES 22/08/2001 06060331 2001 ALICADO SANTA VERONICA

MARIA ANGELICA LLAMOSAS GAMERO ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS Y ACCIONES QUE SOBRE EL PRESENTE PREDIO LE CORRESPONDIAN A MARIA SALOME GAMERO VDA. DE LLA MOSAS.

Asiento de presentación N° 06A1010231 del 23/08/2001 a horas 15:56:30
Registrador REYMER NUÑEZ, GIULIANA.
Fecha de Inscripción 11/09/2001.

Giuliana Reymer Nuñez
Registrador Público
Registro Predial Urbano

ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
P06057905
DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA
Situación: GRAVAMEN

Estado : PARTIDA ACTIVA

FINDA

00008

Descripción : HIPOTECA COMUN - CONSTITUCION
BANCO DE MATERIALES

Monto de la deuda : S/ 5,500.00
Monto del gravamen : S/ 8,147.52
Interes Pactado(%) : 1% ANUAL
Fecha Inicial : 16/10/2001

Artículo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

EL FORMULARIO REGISTRAL	HIPOTECA COMUN	16/10/2001	00000002	MARICELA JOVITA RIVERA DELGADO
EL FORMULARIO HIPOTECARIO-A	FINC. INV. F. JURID.	16/10/2001	00000002	MARICELA JOVITA RIVERA DELGADO
FORMULARIO DE CANCELACION	41141	16/10/2001		BANCO DE MATERIALES
CERTIFICADO DE CANCELACION		16/10/2001		FEERTANOS-ARL

DOÑA MARIA ANGELICA LLAMAZAS GAMERO, CONSTITUYE HIPOTECA COMUN SOBRE EL INTEGRO DE SUS DERECHOS QUE POSEE SOBRE EL PRKDIO INSCRITO EN LA PRESENTE PARTIDA A FAVOR DEL BANCO DE MATERIALES, HASTA POR LA SUMA DE S/ 8,147.52 NUEVOS SOLES; ASI CONSTA DE - LOS FORMULARIOS REGISTRALES DE FECHA 10.10.2001 - CERTIFICADOS POR LA DRA. MARICELA J. RIVERA DELGADO.

Asiento de presentación N° 06A1023414 del 16/10/2001 a horas 15:56:04
Registrador MINAYA YFARRAGUIRRE CARLOS.
Fecha de inscripción 26/10/2001.

Mani...
Registrador P&C Lic. 10
MINAYA YFARRAGUIRRE CARLOS

ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

2015-00043311 Derechos: S/. 72.00 Cajero : CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA MILAGROS Oficina Registral : AREQUIPA
2015-143937
Página 10 de 12 REP_L1/E

33-7715-783
Parte N° 111 Cercado.





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A
PD8057905

DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA

Situación: GRAVAMEN

Estado: PARTIDA ACTIVA

No 00009

Descripción : TRANSFERENCIA (OTROS)

Titular(es) del Predio :

LIANDAS GAMERO, MARIA ANGELICA (DNI30587046) - Soltero (a)
GAMERO CUADROS VIUDA DE RIOS, ZOILA (DN-06A2009197-01-02) - Viudo (a)

Fecha de Transferencia : 25/05/1980

Título(s) que da(n) mérito a la inscripción :

ACTA N° 1. SUCCESION INTESTADA CERTIFICADO LITERAL DE OFICIA NOTARIAL SEGUN IMP. FORMALIZ.	N°	08/01/2002 28/01/2002 23/01/2002	OFICINA DE TABOADA-MORADO JAVIER LUIS BUCILLA-MEDRANO ORO FEDATARIO DEL DPO
--	----	--	---

LOS DERECHOS QUE SOBRE ESTE INMUEBLE CORRESPONDIA A MANSUETO RIOS TREJO, HAN PASADO A SER DE PROPIEDAD DE ZOILA GAMERO CUADROS VIUDA DE RIOS POR HABER SIDO DECLARADA SU HEREDERA EN CALIDAD DE CONYUGE SUPERSTITE, SEGUN ACTA DE SUCESION INTESTADA PROTOCOLIZADA EL 08-04-2002, POR EL NOTARIO JAVIER DE TABOADA.

Asiento de presentación N° 06A2009197 del 29/04/2002 a horas 15:27:57

Registrador ZAVALETA ZAPANA, ADRIANA R..

Fecha de inscripción 08/05/2002.

[Handwritten Signature]

Adriana Zavaleta Zapana
REGISTRADOR PUBLICO
MORADO



[Handwritten Signature]
ORIANA MILAGROS MANCHEGO ROSALES
CERTIFICADOR REGISTRAL
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

2018-0003311 Derechos: S/. 72.00 Cajero : CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA MILAGROS Oficina Registral : AREQUIPA

Página 11 de 12

REP_LITE

011-255-783
117-Cusco



del

EXP. N°0203-2015-CCSAA-AREQUIPA

ACTA DE CONCILIACION POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES
ACTA DE CONCILIACION N°0213-2015-CCASS-AREQUIPA

En la ciudad de AREQUIPA Distrito del CERCADO siendo las 11:45 A.M. horas del día MIÉRCOLES 26 del mes de AGOSTO, del año 2015, ante mí RITA DELFINA SALAS MENDOZA, identificada con Documento Nacional de Identidad DNI N°29656119, en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 1223 y registro de especialidad en asuntos de carácter familiar N°1223, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante, CANDY SOPHIA MARTINEZ LLAMOZAS, con DNI N°41280471, con domicilio ubicado en CALLE SEBASTIAN BARRANCA N° 203, URBANIZACIÓN LA PERLA, DISTRITO DE AREQUIPA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; y de la parte invitada siendo MARIA ANGELICA LLAMOZAS GAMERO, con domicilio ubicado en CALLE GENERAL FERNANDINI N° 503, INTERIOR C, CERRO SALAVERRY, Distrito de SOCABAYA, Provincia y Departamento AREQUIPA, con el objeto de que les asista en la solución de su conflicto.

En la audiencia de Constatación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento de conciliación, su naturaleza, características fines y vertientes. Asimismo se señaló a las partes, las normas de conducta que deberán observar a continuación se deterninó la descripción de la controversia en la forma siguiente:

INASISTENCIA DE LAS PARTES:

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades consecutivas; siendo la PRIMERA de fecha programada para el día MIÉRCOLES 19 de AGOSTO del 2015, a horas 10:30 A.M, se dejó constancia de la asistencia de la parte SOLICITANTE; la SEGUNDA de fecha programada para el día MIÉRCOLES 26 de AGOSTO del 2015 a horas 10:30 A.M, habiendo asistido la parte SOLICITANTE, se dejó constancia de la INASISTENCIA de la parte INVITADA siendo la señora MARIA ANGELICA LLAMOZAS GAMERO, por esta razón se extiende la presente ACTA N°0213-2015-CCASS-AREQUIPA, dejando expresa constancia que la audiencia de conciliación no puede realizarse por el siguiente motivo: por este hecho.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Que doña MARIA ANGELICA LLAMOZAS GAMERO y la recurrente con fecha 13 de Mayo del 2015, celebraron una minuta de Compra Venta, donde la parte invitada vende el 02,00% de acciones y derechos del bien inmueble ubicado en calle General Fernandini N° 503, Cerro Salaverry, Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, cuyos medidas Perimétricas se encuentran inscritas en la Partida Registral N° N°P06057905 XI- Sede Arequipa. La misma que hasta la actualidad no ha sido elevada a Escritura Pública la Minuta de Compra Venta, por decisión unilateral de la vendedora MARIA ANGELICA LLAMOZAS GAMERO, es así que la solicitante solicita un OTORGAMIENTO DE ESCRITURA EN RELACION a la minuta de Compra Venta.

DESCRIPCION DE LA (S) CONTROVERSI(A) SOBRE LA(S) QUE SE PRETENDI(A)N, CONCILIAR:

Solicitó una OTORGAMIENTO DE ESCRITURA EN RELACION a la minuta de Compra Venta.

RITA DELFINA SALAS MENDOZA
CENTRO DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL
SOR ANA DE LOS ANGELES
CONCILIADORA EXTRAJUDICIAL Reg. 21542
ESPECIALIZACIÓN EN FAMILIA Reg. 1223

CANDY SOPHIA MARTINEZ LLAMOZAS
DNI N°41280471

JUZGADO CIVIL - SEDE PAUCARPATA
EXPEDIENTE : 01673-2015-0-0412-JM-CI-03
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ PANTIGOSO
ESPECIALISTA : MERCY YANELLA, APAZA CALCINA
DEMANDADO : LLAMOZAS GAMERO, MARIA ANGELICA
DEMANDANTE : MARTINEZ LLAMOZAS, CANDY SOPHIA

57
constancia

AUDIENCIA UNICA

En Arequipa, a los dieciocho días del mes de enero del año dos mil dieciséis, siendo las nueve horas, se hicieron presentes en el Despacho del Segundo Juzgado Mixto de Paucarpata, que Despacha el señor Juez doctor LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ PANTIGOSO, asistido por el especialista legal que suscribe, **LA PARTE DEMANDANTE: CANDY SOPHIA MARTÍNEZ LLAMOZAS** representada por su apoderado Edgar Luis Llamozas Gamero identificado con Documento Nacional de Identidad número 30562685, asesorada por su abogado Bernardo Alvarado Olanda con número de registro 2931; Dejándose constancia de la inasistencia de **LA PARTE DEMANDADA: MARÍA ANGÉLICA LLAMOZAS GAMERO**. Desarrollándose la diligencia de la siguiente manera:

En este acto el señor Juez tomó a las partes la promesa de decir la verdad, quienes prometieron decir la verdad a los que se les fuese preguntado.-

APERSONAMIENTO: En mérito a la copia del DNI y poder inscrito en la SUNARP que en este acto se adjunta, téngase por apersonado al proceso a Edgar Luis Llamozas Gamero en representación de la demandante, ratificando su domicilio procesal.

Se deja constancia que no se han formulado excepciones, ni cuestiones previas, por lo que se expide la siguiente resolución:

SANEAMIENTO DEL PROCESO: RESOLUCION N° 005: VISTOS Y CONSIDERANDO: Primero.- Que, la causa se tramita en la Vía del Proceso Sumarísimo conforme al artículo 546 y siguientes del Código Procesal Civil. **Segundo.-** Que, se han cumplido con los Presupuestos Procesales de Competencia del Juzgado, Emplazamiento Válido, Capacidad Procesal de las partes y Requisitos de la Demanda y contestación; por lo que de conformidad con el inciso 1) del artículo 465 del Código Procesal Civil; **SE RESUELVE:** Declarar **Saneado el presente proceso y la existencia de una Relación Jurídica Procesal Válida entre las partes**, precluyendo toda petición referida a cuestionar la validez de la relación citada. **TÓMESE RAZON Y HÁGASE SABER.-**

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS: Con el fin de tener elementos al momento de resolver se fijan los siguientes:

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Mercy Yanelle Apaza Calcina
Especialista Legal
Código de Procedimiento Civil

53
Gorka Oviedo Alarcón

Primero.- Determinar si corresponde ordenar que la demandada cumpla con otorgar a favor de la demandante la escritura pública de compraventa respecto de la transferencia de derechos del inmueble ubicado en Pueblo Joven Salaverry manzana R lote 5 Zona A del distrito de Socabaya.

Segundo.- Determinar si corresponde ordenar la inscripción en la SUNARP de la transferencia de la cual se solicita el otorgamiento de escritura pública.

III. ADMISION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS, RESOLUCION N° 028:

VISTOS Y CONSIDERANDO: **Primero.-** Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, para producir certeza en el Juez respecto a sus fallos conforme al artículo 188 del Código Procesal Civil; **Segundo:** Que, los medios probatorios deben ser ofrecidos en su oportunidad con observancia de la normatividad procesal y referirse a los hechos materia del proceso, y puntos controvertidos conforme a los artículos 189 y 190 del Código Procesal Civil, lo que han cumplido las partes por lo que se deben admitir los que han sido ofrecidos, **salvo** el ofrecido por la parte demandada consistente en "el emplazamiento al notario Gorki Oviedo Alarcón como litisconsorte necesario ...", porque ello no constituye un medio probatorio típico ni atípico, por lo que se rechazará. Por lo que **SE RESUELVE:** Admitir como medios probatorios:

DE LA PARTE DEMANDANTE:

- 1) Copia legalizada de minuta de compraventa
- 2) Carta notarial de fecha 06 de julio del 2015
- 3) Partida registral N° P06057905
- 4) Acta de conciliación N° 0213-2015-CCSS-AREQUIPA

DE LA PARTE DEMANDADA:

- 1) Medios probatorios ofrecidos por la demandante
- 2) Informe que emitirá el Notario Gorka Oviedo respecto si ostenta el original de la minuta y si reconoce los sellos que en ella aparece.

RECHAZO

- 1) El emplazamiento al notario Gorka Oviedo Alarcón como litisconsorte necesario.

Tómese razón y hágase saber.

IV. ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS: Se actúan en el orden establecido por el artículo 208 del Código Procesal Civil:

PRUEBA DOCUMENTAL Admitida la prueba documental se procede a su actuación verificando que obra en autos la que será merituada conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil al momento de expedir la correspondiente sentencia.

INFORME: Informe que emitirá el Notario Gorka Oviedo respecto si ostenta el original de la minuta y si reconoce los sellos que en ella aparece, **para que se cursará el oficio correspondiente.**

con lo que concluyó.-

Erwin Alberto Rodríguez Panligoso
Juez Segundo Juzgado Civil
MBJ - Paucarpata

Gorka Oviedo Alarcón
Not. 25091

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Mery Patricia Huayza Cacerina
Abogada
25091

2° JUZGADO CIVIL - SEDE PAUCARPATA
EXPEDIENTE : 01673-2015-0-0412-JM-CI-03
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ PANTIGOSO
ESPECIALISTA : MERCY YANELLA, APAZA CALCINA
DEMANDADO : LLAMOZAS GAMERO, MARIA ANGELICA
DEMANDANTE : MARTINEZ LLAMOZAS, CANDY SOPHIA

RESOLUCIÓN NRO. 13-2016

SENTENCIA N° 50 - 2016

Arequipa, dos mil dieciséis
Abril veintiocho.-

VISTOS:

Aparece de la página 21 a 25 subsanada a fojas 32, que CANDY SOPHIA MARTINEZ LLAMOZAS, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública en contra de MARIA ANGELICA LLAMOZAS GAMERO a fin cumpla con otorgarle escritura pública de minuta de compraventa respecto al 32% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en la Calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrita en la partida registral P06057905, además solicita se ordene la inscripción e Registros públicos.

Manifiesta que la demandada María Angélica Llamozas Gomero y la demandante, con fecha trece de mayo del dos mil quince, celebraron una minuta de compra venta, por la cual la demandada le vendió el 32.60% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en la Calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, y que por la confianza que le tenía a la demandada por ser su familiar es que no suscribieron escritura pública, negándose hasta la fecha a firmar la escritura pública, a pesar de haber sido invitada a conciliar.

La demanda se admitió mediante resolución N° 2 de la página 34.

CONTESTACION DE LA DEMANDA:

Mediante escrito de folio 40, la demandada María Angélica Llamozas Gamero contesta la demanda señalando que niega haber celebrado un acto jurídico con la demandante por ser nulo e inexistente, por cuanto no ha expresado su manifestación de voluntad, prueba de ello es que su firma válida no se encuentra firmada en el objeto del contrato, primera hoja, y la segunda hoja niega su firma no reconocimiento su manifestación de voluntad.

Mediante resolución 03 de folio 46, se admite a trámite la contestación de la demanda.

OTROS ASPECTOS PROCESALES:

A fojas 57 a 58 obra el acta de audiencia única, por lo que la causa queda expedita para sentenciar, y,

Corte Superior de Justicia de Arequipa
Mercy Yanela Apaza Calcina
MERCY YANELLA APAZA CALCINA
Especialista Legal
Segundo Juzgado Civil
Módulo Básico de Justicia de Paucarpata

106
Caso
No

CONSIDERANDO: Que;

PRIMERO: Puntos Controvertidos:

Se fijaron los siguientes:

Primero.- Determinar si corresponde ordenar que la demandada cumpla con otorgar a favor de la demandante la escritura pública de compraventa respecto de la transferencia de derechos del inmueble ubicado en Pueblo Joven Salaverry manzana R lote 5 Zona A del distrito de Socabaya.

Segundo.- Determinar si corresponde ordenar la inscripción en la SUNARP de la transferencia de la cual se solicita el otorgamiento de escritura pública.

SEGUNDO: Análisis:

2.1. Los acuerdos celebrados por las partes, son obligatorios entre ellos, así lo determina el artículo 1361° del Código civil; en consecuencia de la minuta de compra venta de folio 3 y 4, se advierte de la cláusula primera del referido documento que la vendedora (la demandante) es propietaria del 50 % de acciones de derechos y acciones como aparece en el asiento 006 de la partida registral P06058905 del Registro de predios de la Oficina Registral de Arequipa, dicha partida registral corresponde al bien materia de litis. Así mismo en su considerando segundo señala que la vendedora (la demandada) otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora (la demandante) el 32.60% de los derechos y acciones de la vendedora del predio anteriormente descrito en la cláusula primera (bien materia de litis), por el precio convencional de S/. 2000.00 (dos mil nuevos soles) monto que ha sido cancelado en efectivo. De lo que se verifica la existencia del contrato de compra venta celebrado por la demandante y la demandada, al encontrarse suscrito por ambas partes, debiendo en consecuencia darse cumplimiento al acuerdo señalado y otorgarse la escritura pública correspondiente.

2.2 La demandada señala que desconoce el documento y que no lo firmó; sin embargo, no sustenta con medio probatorio idóneo lo indicado, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, que prescribe que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión o a quien contradice alegando hechos nuevos, lo que no ha ocurrido en autos. Esto no impide que la demandada cuestione la validez del acto jurídico en vía de acción.

2.3 La demandada ha sido invitada a conciliar como se observa del acta de la Sesión 19 sin que haya concurrido a la diligencia de conciliación, acreditándose la negativa otorgar la respectiva minuta.

2.4 El artículo 1529° del Código civil establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero; en el caso de autos, el demandante ha pagado dos mil nuevos soles al momento de suscribir el contrato (véase cláusula segunda), quedando pendiente el otorgamiento de la formalidad para la inscripción del acto jurídico en el registro público.

Cuarto Juzgado de Justicia de Arequipa
[Firma]
Almey Yáñez Apaza Calkina
Especialista Legal
Segundo Juzgado Pasa

10
Culpa
Nue

2.5 El artículo 1412° del código civil establece en su primer párrafo que "Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida", otorgando la legitimidad para obrar solo a las partes, lo que en el caso de autos ha ocurrido.

2.6. Para inscribir el derecho de propiedad se requiere de una escritura pública en atención a lo dispuesto por el artículo 2010° del Código civil el cual dispone que "La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario"; en el caso materia de la presente, la compra venta celebrada entre las partes no consta en instrumento público, por lo que la demanda deba ampararse en aplicación de lo dispuesto a contrario por el artículo 200° del Código procesal civil.

TERCERO: De la multa

3.1. De conformidad con lo dispuesto por la última parte del artículo 15° de la Ley N° 26872, modificado por el artículo 1° del Decreto Legislativo N° 1070, el Juez impondrá una multa no menor de 2 ni mayor de 10 Unidades de Referencia Procesal a la parte que no haya asistido a la audiencia de conciliación.

3.2. En el caso de autos, la parte demandada, no concurrió a la audiencia de conciliación conforme se aprecia del acta de fecha **26 de agosto del año 2015**; en consecuencia, debe imponérsele la multa respectiva, por cuanto no justificó de modo alguno, dicha inasistencia.

CUARTO: Sobre las costas y costos

Habiendo sido vencida la parte demandada, debe ser sancionada con el pago de costas y costos del proceso en aplicación del artículo 412° del código procesal civil.

Por éstos fundamentos y administrando justicia en nombre de la Nación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 197° del Código procesal civil,

RESUELVO:

1) Declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por CANDY SOPHIA MARTINEZ LLAMOZAS en contra de MARÍA ANGÉLICA LLAMOZAS GAMERO sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia, **DISPONGO** que una vez firme la presente sentencia, la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha 13 de mayo del 2015, respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Manzana R lote 5 Zona A del distrito de Socabamba con partida registral **P06057905**, debiendo inscribirse la escritura pública en el registro correspondiente previo pago del arancel respectivo. **Dejando**

Corte Superior de Justicia de Ayacucho

Mery Yáñez Apaza
Especialista Ley

José Saguro Jueces Civil
MBU - Paucartambo

el derecho de la demandada de cuestionar la validez del acto jurídico en la vía correspondiente, de ser el caso.

2) IMPONER a la demandada una multa equivalente a dos unidades de referencia procesal por no asistir a la audiencia de conciliación extrajudicial.

3) IMPONER a la demandada el pago de costas y costos más 5% de los costos a favor del Colegio de Abogados de Arequipa.

Así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho.

Regístrese y comuníquese.-

Enis Alberto Rodríguez Panigoso
Juez Segundo Juzgado Civil
MBJ - Paucarpata

108
Corte Superior de Justicia de Arequipa
Melcy Yaneña Apaza Calcina
Especialista Legal
Segundo Juzgado Civil
Módulo Básico de Justicia de Paucarpata

14718-2016

Procedente: 1677-2015-0412-JM-FC-03

Especialista: Cari Chevarría Giovanna

Mandante: Martínez Llamosas Candy Sophia

Mandado: Llamozas Gamero María Angelica

Trámite: interpone recurso de apelacion



SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DEL MODULO BASICO DE JUSTICIA DE MARIANO
GARGAR

MARIA ANGELICA LLAMOSAS GAMERO, en el proceso que sobre otorgamiento de escritura pública seguido por Martínez Llamosas Candy Sophia, a usted respetuosamente digo:

PETITORIO

Que, dentro del plazo de ley interpongo recurso de apelación en contra de la sentencia N° 50-2016, de fecha 28 de abril del 2016, notificada el 02 de abril del 2016, que resuelve: **"1) Declarar FUNDADA la demanda interpuesta por CANDY SOPHIA MARTINEZ LLAMOSAS en contra de MARÍA ANGÉLICA LLAMOSAS GAMERO sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia, DISPONGO que una vez firme la presente sentencia, la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha 13 de mayo del 2015, respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Manzana R lote 5 Zona A del distrito de Socabaya con partida registral P06057905, debiendo inscribirse la escritura pública en el registro correspondiente previo pago del arancel respectivo. Dejando a salvo el derecho de la demandada de cuestionar la validez del acto jurídico en la vía correspondiente, de ser el caso. 2) IMPONER a la demandada una multa equivalente a dos unidades de referencia procesal por no asistir a la audiencia de conciliación extrajudicial. 3) IMPONER a la demandada el pago de con costas y costos más 5% de los costos a favor del Colegio de Abogados de Arequipa"**. Por no estar conforme con la misma, bajo los siguientes fundamentos de hecho y derecho que paso a exponer.

FUNDAMENTOS DE ERROR DE HECHO Y DERECHO

2.1. Que, la sentencia apelada incurre en error de hecho por cuanto en la sentencia en su segundo considerando denominado ANALISIS en el punto 2.1. señala que **"Los acuerdos celebrados por las partes, son obligatorios entre ellos, así lo determina el artículo 1361° del Código civil; en consecuencia de la minuta de compra venta de folio 3 y 4, se advierte de la cláusula primera del referido documento que la vendedora (la demandante) es propietaria del 50 % de acciones de derechos y acciones como aparece en el asiento 006 de la partida registral P06058905 del Registro de predios de la Oficina Registral de Arequipa, dicha partida registral corresponde al bien materia de litis. Así mismo en su considerando segundo**

1449
6.110
6.110

señala que la vendedora (la demandada) otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora (la demandante) el 32.60% de los derechos y acciones de la vendedora del predio anteriormente descrito en la cláusula primera (bien materia de litis), por el precio convencional de S/. 2000.00 (dos mil nuevos soles) monto que ha sido cancelado en efectivo. De lo que se verifica la existencia del contrato de compra venta celebrado por la demandante y la demandada, al encontrarse suscrito por ambas partes, debiendo en consecuencia darse cumplimiento al acuerdo señalado y otorgarse la escritura pública correspondiente. Al respecto se debe indicar que: del documento obrante a folios 3 y 4 denominado minuta de compra venta, es un documento en copia simple, mas no se aprecia documento original, por lo que en tal sentido no se puede resolver una controversia en copia simple, más cuando se trata de un proceso sumarísimo que se caracteriza por su simplicidad procesal, y donde las partes procesales están obligados a acreditar sus sindicaciones con pruebas fehacientes, que no causen duda al juzgador.

- 2.2. El derecho a la prueba es el derecho fundamental de toda persona a que se admitan y actúen los medios probatorios ofrecidos por los sujetos procesales distintos al juzgador y los valore debidamente, teniéndolos en cuenta en su sentencia o decisión, prescindiendo el resultado de su apreciación, en caso de autos no ha sucedido ello por cuanto el medio de prueba ofrecido para el otorgamiento de escritura pública es copia simple, mas no el original, por lo que tal hecho genera un agravio al derecho de prueba del recurrente, por cuanto no se puede cuestionar la validez de la misma.
- 2.3. Nótese, que el petitorio de la demanda es "Que, la demandada cumpla, en otorgar la formalidad de escritura pública, de la minuta de compra venta, celebrada con fecha 13 de mayo del 2015, respecto de la transferencia del 32.60 % de las acciones y derechos del bien inmueble ubicado en el distrito de socabaya, provincia y departamento de Arequipa, signado con la manzana R lote 5 zona A "Inscrita en la partida registral N° P06057905, de Registros de predios de la Zona XII- de Arequipa", en tal sentido de la pretensión demandada se tiene que debe existir un documento de compra venta en original existente que genere la obligación de transferir la propiedad, al no existir dicho documento, la demanda de viene en INPROCEDENTE.
- 2.4. Señor juez conforme se ha establecido en la jurisprudencia³ que si el propietario que syndica ser propietario de un bien inmueble, y este ha perdido o extraviado el mismo, tiene su derecho de demandar mediante título supletorio de conformidad con el artículo 504 inciso 1 del Código Procesal Civil, en tal sentido la demanda deviene EN INPROCEDENTE por no ser la vía idónea.

- 2.5. Señor, juez el hecho de que se anexa a la presente demanda una copia simple del contrato de compra venta limita a la recurrente de hacer valer su derecho de que el documento materia de Litis sea cuestionado, con una pericia para la validación de firmas, por cuanto dicho documento no está con firmas legalizadas ni es un original, contraviniendo mi derecho probatorio a cuestionar la validez de un medio de prueba.
- 2.6. Señor, juez la recurrente niega haber recibido pago alguno por la transferencia de mi propiedad y menos a un monto irrisorio como se señala en dicho contrato, por cuanto mi propiedad cuenta con una construcción de más de tres pisos, y en la actualidad el precio es más elevado.
- 2.7. Asimismo, conforme se aprecia del acervo documentario de la demanda, se observa la copia literal de la Partida Registral PO6057905, donde se detalla los linderos del bien inmueble, la misma que hasta la fecha de interposición de demanda, pertenece a varios propietarios, y que a la fecha existen varias construcciones realizadas, conforme se sugiere en el contrato de compra venta en su cláusula cuarta, por lo que existe una discordancia entre lo que aparece en los registros públicos y el contrato de compra venta, por lo que la demanda deviene en improcedente, por cuanto quien alega un hecho está obligado a probarlo y la demandante no cumplió con probar la identificación del bien.
- 2.8. Que la corte suprema ha señalado que "En un proceso de otorgamiento de escritura pública resulta imprescindible acreditar el extremo referido a los límites y linderos del inmueble. Sin embargo, a fin de concretar los fines de la actividad probatoria, y a falta de aportación de parte, el juez cuenta con la facultad de ordenar la actuación de medios probatorios adicionales. Por lo tanto, si bien no existieron pruebas tales como la presentación del asiento registral del bien, una inspección judicial o algún otro peritaje, para determinar la ubicación y linderos del inmueble, dichos medios probatorios deberán actuarse de oficio a fin de individualizar el inmueble (Cas. N° 1998-2003-Ica, El Peruano, 01/08/2005)"
- 2.9. Si, bien es cierto que la finalidad de los procesos de otorgamiento de escritura pública, no se suele discutir la validez del acto jurídico, por su simplicidad procesal, también es cierto que las obligaciones de hacer deben ser ciertas, en tal sentido conforme se ha expresado en el escrito de contestación de demanda, se ha cuestionado LA EXISTENCIA DEL ACTO JURIDICO, por cuanto si la pretensión de la obligación de hacer versa sobre que una parte está obligada hacer una determinada obligación, esta debe previamente EXISTIR DICHA OBLIGACION, conforme se ha acreditado primero que el medio de prueba no es idóneo por cuanto está en copia simple y la segunda hoja no está firmada por la recurrente, y no puedo cuestionar la validez de la hoja donde aparece la firma de la recurrente por cuanto esta en copia simple.

150
Calle
Pura

- 2.10. Así también en la sentencia apelada en el segundo considerando 2.2. se señala que: "La demandada señala que desconoce el documento y que no lo firmó; sin embargo, no sustenta con medio probatorio idóneo lo indicado, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, que prescribe que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión o a quien contradice alegando hechos nuevos, lo que no ha ocurrido en autos. Esto no impide que la demandada cuestione la validez del acto jurídico en vía de acción", dicho análisis no se ajusta a la realidad por cuanto como se tiene del escrito de contestación de demanda se ofreció como medio de prueba la copia simple del contrato de compra venta, donde se señala que dicho documento es copia simple, que existe duda sobre su validez, por cuanto la primera de hoja del contrato no está firmada y por se un hecho inexistente por no haber expresado la manifestación de voluntad requerida en los actos jurídicos válidos.
- 2.11. En el punto 2.3 de la sentencia que sirve como medio de prueba para sustentar la sentencia y sea declarada fundada que: "La demandada ha sido invitada a conciliar como se observa del acta de la página 19 sin que haya concurrido a la diligencia de conciliación, acreditándose su negativa otorgar la respectiva minuta", al respecto debemos indicar que las actas de conciliación y/o el procedimiento conciliatorio, no puede considerarse medio de prueba alguno por cuanto es un requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda, mas no para que se acredite la negativa de otorgar, la escritura pública.
- 2.12. Asimismo, como fundamento de la sentencia para que se declare fundada la demanda se tiene que en el punto 2.4 "El artículo 1529° del Código civil establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero; en el caso de autos, el demandante ha pagado dos mil soles al momento de suscribir el contrato (véase cláusula segunda), quedando pendiente el otorgamiento de la formalidad para la inscripción del acto jurídico en el registro público", al respecto se debe indicar que no es posible que se me obligue a otorgar cuando de autos no existe en original el contrato de compra venta con la que se acreditaría la obligación de transferencia de propiedad, por cuanto está en duda la naturaleza del acto jurídico.
- 2.13. Ahora bien en el punto 2.5. de la sentencia se advierte que "El artículo 1412° del código civil establece en su primer párrafo que "Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida", otorgando la legitimidad para obrar solo a las partes, lo que en el caso de autos ha ocurrido", en el presente caso no existe legitimidad por cuanto el contrato de compra venta, no se ha determinado la legitimidad del mismo, no se encuentra con firmas legalizadas, está en copia

Autos
19

simple, no existe consentimiento expreso en la primera hoja donde se consigna el objeto de contrato.

152
Auto
Queda

2.14. En el punto 2.5. de la sentencia se tiene que "Para inscribir el derecho de propiedad se requiere de una escritura pública en atención a lo dispuesto por el artículo 2010° del Código civil el cual dispone que "La inscripción se hace en virtud de título que conste en Instrumento público, salvo disposición en contrario"; en el caso materia de la presente, la compra venta celebrada entre las partes no consta en instrumento público, por lo que la demanda deba ampararse en aplicación de lo dispuesto a contrario por el artículo 200° del Código procesal civil", al respecto debemos indicar que el documento privado reviste de formalidades como es presentarse en original, por cuanto una copia simple no es documento privado, tampoco puede denominarse documento privado por cuanto no cuenta con firmas legalizadas ni es de fecha cierta.

2.15. Finalmente, no puede interponerse multa por no asistir a una audiencia de conciliación extra judicial cuando existe duda sobre la correcta notificación, y por cuanto es un procedimiento voluntario más no obligatorio.

3. NATURALEZA DEL AGRAVIO

La sentencia apelada me causa agravio por cuanto se estaría obligando a transferir una propiedad el cual no reúna las formalidades de ley, versa sobre hechos dudosos, no se ha valorado medios de pruebas idóneos que revistan la formalidad de ley.

LO TANTO

usted pido dar trámite a mi recurso de apelación

PRIMER OTROSI

Para efecto de acreditar que la parte demandada se ve continuamente involucrada en estos sobre dudosas transferencia de propiedad adjunto copias simples de notificación por estos penales, por lo que solicito se adjuntó al momento de ser elevado la presente notificación,

Queda, 02 de abril del 2016


Enzo Angulo Valdivia
ABOGADO
C.A. 7518





CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

Adolfo F. Toledo
19/1

2015-1673-2SC/O.M.Pascayola/Rodriguez/Pisco/Otorgamiento de Escritura Pública

1 de 1

Demandante: Candy Sophia Martinez Llamozas
Demandado: Maria Angélica Llamozas Gamero
Materia: Otorgamiento de escritura pública
Juez: Luis Rodriguez Pantigoso

CAUSA N° 1673-2015-0-0412-JM-CI-03

SENTENCIA DE VISTA NRO. 359-2016-2SC

RESOLUCION N° 19 (CINCO)

Arequipa, del dos mil dieciséis
Julio dieciocho.-

I. PARTE EXPOSITIVA: -----

VISTOS: Con el voto debidamente dejado y firmado por el señor Juez Superior, Carreón Romero, de conformidad con lo dispuesto por el artículo ciento cuarenta y nueve del Texto Único Ordenado por la Ley Orgánica del Poder Judicial. El recurso de apelación de fojas ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y tres, formulado por la parte demandada María Angélica Llamozas Gamero, concedido con efecto suspensivo, mediante Resolución N° 14 de fecha cinco de mayo del dos mil dieciséis, corriente a fojas ciento cincuenta y tres; habiéndose llevado a cabo la vista de la causa, conforme aparece de la constancia que obra en autos. -----

OBJETO DE LA ALEADA: -----

La Sentencia N° 50-2016, de fecha veintiocho de abril

Asílo de Arequipa

Alfonso S. S. S. S. S.
Secretaría
Segunda Sala Civil



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

*aciert
minuta de
1992*

2015-1673-2002-01 Proceso de Conciliación y Arbitraje - Expediente de Escritura Pública

2 de 1

del dos mil dieciséis, corriente a fojas ciento cinco a ciento ocho, que resuelve declarar fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, en consecuencia dispone que una vez firme la presente sentencia, la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha trece de mayo del dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Manzana R Lote 5 Zona A del Distrito de Socabaya con Partida Registral P06057904, debiendo inscribirse la escritura pública en el registro correspondiente previo pago del arancel respectivo (...).

II. PARTE CONSIDERATIVA:

Primero.- Fundamentos de la Apelación:

La parte demandada, sostiene:

1.1. El documento obrante a folios tres y cuatro denominado minuta de compra venta, es un documento en copia simple, mas no se aprecia documento original, por lo que no se puede resolver una controversia en copia simple, más cuando se trata de un proceso sumarísimo, que se caracteriza por su simplicidad procesal y donde las partes procesales están obligados a acreditar sus afirmaciones con pruebas fehacientes que no causen duda al juzgador. Por lo que el hecho genera un agravio al derecho de prueba del recurrente, por cuanto no se puede cuestionar la validez de la misma ya sea contra

Corte Superior de Justicia de Arequipa
[Signature]
Luzmila Urbina
Secretaría
Segunda Sala Civil



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

*Actas
minutas
193*

2015-1673-2002-M PzcarptaRodriguezAparicio/Otorgamiento de Escritura Pública

3 de 3

pericia para la validación de las firmas por cuanto no cuenta con firmas originales ni legalizadas. -----

1.2. Si bien el proceso de otorgamiento de escritura pública no se suele discutir la validez del acto jurídico por su simplicidad procesal, también es cierto que las obligaciones de hacer deben ser ciertas, en tal sentido conforme se ha expresado en el escrito de contestación de demanda se ha cuestionado la existencia del acto jurídico, por cuanto la copia simple de la minuta no es prueba idónea, además que la segunda hoja de la misma no está firmada. -----

1.3. Que las actas de conciliación y/o el procedimiento conciliatorio, no puede considerarse como medio de prueba para que se acredite la negativa a otorgar escritura pública por cuanto es un requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda. -----

1.4. No puede interponerse multa por no asistir a Audiencia de Conciliación Extrajudicial cuando existe duda sobre la correcta notificación y por cuanto es un procedimiento voluntario más no obligatorio. -----

Segundo.- Sustento Normativo: -----

2.1. El Código Civil en el artículo 1412*, prescribe sobre la exigencia del cumplimiento de la formalidad: "Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelirse reciprocamente a llenar la formalidad requerida. -----

Handwritten marks and initials

Corte Superior de Justicia de Arequipa
[Signature]
Gudys T. Alvarez Urbina
Secretaria
Segunda Sala Civil



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

*Depto
Instrumental
19/11*

2015-1973-SCCJ-M Pascopyla Rodríguez Rojas/Organismo de Escritura Pública

4 de 9

La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.

2.2. El Código Civil en el artículo 1529°, señala que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

2.3. La Ley de Conciliación Extrajudicial, Ley 26782, establece en el artículo 15° que: (...) La inasistencia de la parte invitada a la Audiencia de Conciliación, produce en el proceso judicial que se instaure, presunción legal relativa de verdad sobre los hechos expuestos en el Acta de Conciliación y reproducidos en la demanda. La misma presunción se aplicará a favor del invitado que asista y exponga los hechos que determinen sus pretensiones para una probable reconvencción, en el supuesto que el solicitante no asista. En tales casos, el Juez impondrá en el proceso una multa no menor de dos ni mayor de diez Unidades de Referencia Procesal a la parte que no haya asistido a la Audiencia.

Tercero.- Sustento Jurisprudencial:

3.1. La Corte Suprema de la República, en diversa jurisprudencia respecto a la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública señala:

- La Casación Nro. 2952-2003-Lima. El Peruano. 31/03/2005. "En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento."

- La Casación N° 1628-2007-Lima de fecha quince de noviembre del dos mil

Corte Superior de Justicia de Arequipa

[Signature]
 Gladys F. Alvarez Urbina
 Secretaria
 Segunda Sala Civil



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

*Cuenta
minuturas
196*

2015-1573-2802-M Pacoaga/Rodriguez/Asaza/Organismo de Escritura Pública

6 de 9

Públicos de Arequipa de la transferencia del 32.60% de las acciones y derechos del bien. -----

4.2. Para el presente caso, previamente a determinar si corresponde la formalización de la escritura pública, debe establecerse la existencia o no de la minuta de compra venta de fecha trece de mayo del dos mil quince. -----

4.3. De los actuados se tiene que al momento de presentar la demanda, la demandante presenta la Minuta de Compra Venta en copia legalizada, tal como se observa a fojas tres; de acuerdo a la Contestación de la Demanda de fojas cuarenta, en la que se niega la existencia del documento y se ofrece como prueba, el Oficio que se cursará a la Notaria de Gorky Oviedo Alarcón para que informe la ostentación del original de la minuta y si se reconoce los sellos de certificación, según se aprecia de la Audiencia Única llevada a cabo el dieciocho de enero del dos mil dieciséis, de fojas cincuenta y siete, se admite la prueba presentada por la recurrente; asimismo, la Notaria de Gorky Oviedo Alarcón mediante Oficio de fecha siete de marzo del dos mil dieciséis, corriente a fojas setenta y nueve, en cumplimiento de lo ordenado, presenta la minuta en copia legalizada, y además refiere que el documento "se obra en su legajo notarial". -----

4.4. En tal contexto, no estamos ante un documento en copia simple como se alega, tampoco ante una inexistencia de la minuta, pues la propia autoridad

Corte Superior de Justicia de Arequipa


Gladys T. Alvarez Urbina
Secretaria
Segunda Sala Civil



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

*señala
que no actúa
1997*

2015-1073-2007-M Proccpa/Rodríguez/Spaca/Otorgamiento de Escritura Pública

7 de 9

notarial ha confirmado la originalidad de la misma y su ostentación en el legajo respectivo. A lo que se agrega que cuando se interpuso la demanda, dicho documento también fue presentado en copia legalizada; por ello, las razones expresadas respecto a que una copia simple impide cuestionar el mismo, no resulta veraz. -----

4.5. Conforme a la abundante jurisprudencia expedida por la Corte Suprema, cabe precisar que en el proceso de otorgamiento de escritura pública, no se discuten cuestiones relacionadas a la validez y eficacia del contrato, como pretende la parte apelante al observar la falta de firma de una hoja en el documento, o para afirmar que la minuta no es prueba idónea; por consiguiente el proceso tiene por objeto determinar la existencia de la obligación de formalizar, sin perjuicio, que en otro proceso pueda discutirse tanto la validez como la eficacia de la transferencia. -----

4.6. En ese sentido, estando a que las partes celebraron un contrato de compra venta que no fue formalizado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1412° del Código Civil, ante la falta de acuerdo, en concordancia con el artículo 1549° del mismo código, que señala que es obligación del vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad del bien, debe otorgarse la escritura pública solicitada, así como disponerse su inscripción en el Registro respectivo. -----

4.7. Finalmente, respecto a la multa de dos unidades de referencia procesal impuesta a la apelante, de acuerdo

Jefe de Sala de Arequipa
[Firma]
T. Alvarez Urbina
Secretaria
Segunda Sala Civil



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

2015-1673-25CO-2-M Paucarpita/Rodríguez/Aparicio/Otorgamiento de Escritura Pública

Página 3

*Creo
 conciliación
 198*

a lo dispuesto en el artículo 15° de la Ley de Conciliación Extrajudicial, Ley N° 26872 por no haber asistido a la Audiencia de Conciliación; debe tenerse en cuenta que según el Acta de Conciliación Extrajudicial, obrante a fojas diecinueve, la demandada María Angélica Llamozas Gamero, en efecto no asistió a la audiencia programada; por ende, corresponde en aplicación de la norma citada, la imposición de la multa, toda vez que la disposición contiene un mandato imperativo. -----

4.8. En esa línea de ideas, al haberse comprobado la originalidad del documento, corresponde estimar el derecho de la parte, pues corresponde con arreglo a lo que se le otorgue la escritura pública solicitada, así como la inscripción en el Registro; por lo que la sentencia apelada debe ser confirmada. -----

III. PARTE RESOLUTIVA: -----

Fundamentos por los cuales, **CONFIRMARON** la Sentencia N° 50-2016, de fecha veintiocho de abril del dos mil dieciséis, corriente a fojas cinco a cinco y ocho, que resuelve declarar fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, en consecuencia dispone que una vez firme la presente sentencia, la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha trece de mayo del dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Manzana R Lote 4 Zona A del Distrito de Socabaya con Partida Registral P06057905, debiendo inscribirse la escritura pública en

Corte Superior de Justicia de Arequipa

[Signature]
 Gladys T. Álvarez Urbina
 Secretaria
 Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL

*Acuerdo
Resolución
190*

2015-1673-2002.M. Poder Judicial/Arequipa/Otorgamiento de Escritura Pública

6 de 8

el registro correspondiente previo pago del arancel respectivo (...); y los devolvieron. En los seguidos por Candy Sophia Martínez Llamozas, en contra de María Angélica Lamoza Gómero, sobre otorgamiento de escritura pública. Tómese razón y hágase saber. Juez Superior Ponente: López Ramírez.

SS.

Carreón Romero

López Rivera

Córdova Lanza

Desempeño por Rotatoria
Hoy 08 AGO, 2016

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Gludys T. Alvaréz Urbina
Secretaría
Segunda Sala Civil

EXPEDIENTE : 1673-2015-0-412-JM-CI-03
SECRETARIO :
SCRITO : 01
LIBRO : PRINCIPAL
FOLIO : "INTERONGO RECURSO DE CASACION"

31 AGO 2016
Cantidad Copias: 30
Hora: 8:30
Firma: [Signature]

PODER JUDICIAL
Corte Superior de Justicia de Arequipa
CENTRO DE REGISTRO JUDICIAL
29 AGO. 2016
Sede Palacio de Justicia

SEÑOR PRESIDENTE DE LA SEGUNDA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

MARIA ANGELICA LLAMOSAS GAMERO, identificada con DNI 30587046, con domicilio en Calle General Fernandín N° 503- C. Cerro Salaverry, Socabaya, señalando domicilio procesal en Calle Jerusalén 132-B oficina 403, Cercado con casilla electrónica N° 35887, en el proceso que sobre otorgamiento de escritura pública se me sigue, a usted respetuosamente digo:

que en virtud de la sentencia de vista N° 1673-2015, notificada a esta parte, la misma me confirma la sentencia de la primera instancia Apelada por el emplazado, que declara fundada la demanda de autos, dando estricto cumplimiento a los requisitos de forma y fondo vengo a interponer RECURSO DE CASACION contra la indicada sentencia de vista, resolución N° 1673-2015 por los fundamentos que paso a exponer

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA ESPECIALIZADA CIVIL
31 AGO. 2016
RECIBIDO POR RELATORIA

PETITORIO

Solicitamos que la sala de derecho civil de la corte suprema de justicia declare fundado el recurso, casando la resolución recurrida y pronunciándose sobre las causales procedentes y resolviendo el conflicto.

COMPETENCIA

Conforme lo establecen los artículos el inciso 3) del artículo 387° del código procesal civil, resulta competente para resolver la admisibilidad del recurso el órgano que emitió la resolución impugnada.

PROCEDENCIA DEL PRESENTE RECURSO

De conformidad con el artículo 387 del Código Procesal Civil, el recurso de casación procede contra las sentencias expedidas en revisión por las salas civiles o mixtas de las Cortes Superiores de Justicia, que resuelve el conflicto jurídico planteado por las partes, como es el caso de autos, por lo tanto la interposición del presente recurso es procedente.

ANTECEDENTES

El presente proceso versa sobre OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA, en virtud de que mediante contrato de compra venta privado la parte demandante solicita que se cumpla con la formalidad de elevarse a escritura pública el mencionado contrato, mientras que la recurrente niega firmar dicha escritura pública por cuanto considera que el acto es nulo por falta de manifestación de voluntad y por ser inexistente el acto

jurídico, por cuanto jamás la recurrente dio su manifestación de voluntad y por cuanto es posible que un proceso de otorgamiento de escritura pública es posible analizar la validez del acto jurídico, por cuanto en el caso concreto el contrato es dudoso ya que la primera hoja donde se encuentra el objeto del contrato no está firmada es decir no existe una manifestación de voluntad.

Arce
206
1/2011

REQUISITOS DE FORMA DEL RECURSO

que el presente recurso cumple con los requisitos formales exigidos por el código procesal civil, para la admisibilidad del recurso son los siguientes:

- 1. El recurso de casación lo interpongo contra la sentencia en revisión por la sala civil de la corte superior de justicia de Arequipa.
- 2. Se interpone el presente recurso de casación dentro del plazo legal de notificada la sentencia de vista a mi parte.
- 3. Acompaño el recibo de pago de tasa judicial correspondiente.
- 4. Interpongo el recurso ante el órgano jurisdiccional que expidió la sentencia que impugno, es decir la sala de la corte superior de justicia de Arequipa.

REQUISITOS DE FONDO DEL RECURSO

los requisitos de fondo que cumpla para la posibilidad del recurso son los siguientes:

I) Respecto a la sentencia "A-QUO" y AD QUIEM

El recurrente no ha sido favorecido en ningunas de las dos instancias por cuanto los jueces y salas civiles de la corte superior de justicia de Arequipa, son del criterio que en el proceso de otorgamiento de escritura se debe cumplir con la formalidad, y que no es posible analizar el acto jurídico en este tipo de procesos.

Causales específicas para el recurso de casación

Concerniente a las inaplicaciones expresas de derecho material por parte de la instancia precedentes que atentan contra la tutela jurisdiccional efectiva y específicamente por violación a los artículos 1549 y 1412 del Código Civil.

FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION IMPUGNATORIA

1. Que la sentencia de vista, materia de cuestionamiento casatorio incluida la apelada de primera instancia incurre flagrantemente en las causales de casación contenidas en los artículos 1549 y 1412 del Código Civil, por evidente violación, interpuesta erróneamente e incorrecta aplicación de la ley.
2. Es evidente interpretación errónea y la incorrecta aplicación de la ley porque ninguna de las instancias precedentes ha interpretado correctamente los artículos 1549 y 1412 del Código Civil y de la posibilidad de analizar como tema general la posibilidad de analizar el acto jurídico en los procesos de otorgamiento de escritura pública, teniendo en cuenta para ello analizarlo desde un punto de vista

tanto jurídico, así como desde un punto de vista económico, teniendo en cuenta la situación social de nuestra sociedad. 1

*Asuntos
Nota
207*

3. La infracción normativa expresamente para fines de la presente casación son los siguientes:

3.1. Artículo 1412 del Código Civil que a la letra dice: Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

"La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.

3.2. Artículo 1549 de Código Civil, Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

3.3. Las diversas casaciones de la Corte Suprema que refieren que no es posible analizar el acto jurídico en los procesos de otorgamiento de escritura pública, por mencionar algunas como casación 1628-2007-Lima y Casación 2524-2015.

3.4. Finalmente, desde un punto de vista jurídico y económico, es que si es posible analizar el acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública, por cuanto la realidad social de hoy en día así lo exige, por cuanto es un derecho constitucional y por cuanto no es posible adquirir un derecho y que en futuro este se pierda, por estar en criterios de formalidad.

4. Como es sabido, señores jueces supremos este tipo de procesos en lemas generales, ha sido materia de discusión por nuestras salas supremas con fallos contradictorios, razón por la cual a la fecha de presentación del presente escrito, es decir el 08 de agosto del 2016, se ha celebrado el IX PLENO CASATORIO CIVIL, donde se discutió la posibilidad de que se analice el acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública, en ese sentido los Animus Curie han llegado a las siguientes conclusiones:

4.1. La jurista **Eugenia Ariano**, quien señaló que este tema es aparentemente sencillo pero tiene un gran trasfondo. Así, afirmó que el gran problema y error es que el proceso de otorgamiento de escritura pública se articula por el sumarísimo porque así lo ha dispuesto la ley y recordó que en el Código anterior de 1912 este proceso era uno ordinario. Pero, advirtió que un proceso sumarísimo no significa que sea visto mediante una cognición sumaria, pues el proceso sumarísimo es igualmente plenario como el abreviado o el de conocimiento. "Es un error pensar que no se pueda discutir en el sumarísimo, pues este es tan plenario como el abreviado o como el de conocimiento, salvo alguna limitación prevista en la ley", advirtió.

Ariano agregó que el juez tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico. "Un notario puede negarse a elevar una escritura pública, el registrador también puede hacerlo. La ley los autoriza a verificar la validez del acto, entonces, ¿un juez no podría negarse? Claro que sí", enfatizó. Para luego precisar que el problema puesto a debate en el IX Pleno Casatorio no debería ni plantearse, pues señaló que en primera instancia, "el juez tiene que activar el contradictorio con las partes en la fijación de los puntos controvertidos. En este aspecto no hay factor de sumariedad", concluyó

*Amicus
Ordo
2008*

- 4.2. A su turno, el profesor **Moisés Arata** señaló que el problema de la validez o no del acto jurídico en los procesos de otorgamiento de escritura pública solo ocurre en la compraventa sobre predios. "Nadie demanda otorgamiento de escritura pública si no es un caso inmobiliario", afirmó. Asimismo, señaló que en estos casos suele ocurrir que los demandados son declarados rebeldes, así como presentarse problemas de mala descripción del bien. En otro momento señaló que la línea jurisprudencial que postula la imposibilidad de discutirse la validez del acto jurídico en estos procesos no toma en cuenta que la finalidad del demandante no solo es asegurar la prueba del contrato sino de lograr que el título se inscriba en Registros Públicos. "Y esto debe ser materia de control judicial", afirmó. Por ello saludó que actualmente exista una tendencia más flexible a nivel jurisprudencial para que los jueces puedan revisar la validez de los actos jurídicos en los procesos de otorgamiento de escritura pública en casos como los de presentación de documentos falsos. Finalmente, señaló que debería seguirse el criterio adoptado en el Cuarto Pleno Casatorio.
- 4.3. El abogado **Martín Mejorada**, quien afirmó que si es posible analizar la validez del acto cuya formalidad se pide en los procesos de otorgamiento de escritura pública. Pero advirtió que no se puede declarar la invalidez o no de dicho acto en estos procesos. "Se puede analizar pero no declarar la nulidad. La vía prevista en la ley (sumarísima) es importante, no es arbitraria". Recordó que en el IV Pleno Casatorio, la Corte Suprema ya había sentado posición sobre un tema similar (desalojo por ocupación precaria) en el sentido de que en la vía sumarísima el juez debe realizar una evaluación ligera, de urgencia, provisional. "La vía para llegar a Registros Públicos es la escritura pública. Por eso se comprende la urgencia del interesado de tener una escritura pública. Por ello, coincido con el IV Pleno, el cual afirma que todos los procesos que deben ser tramitados en la vía sumarísima tienen de común la urgencia en la atención de la pretensión".
- 4.4. Por su parte, **Hugo Forno** afirmó que la discusión de la validez del contrato en los procesos de otorgamiento de escritura pública es posible y necesaria. Asimismo, aseveró que la discusión de la validez del acto jurídico al interior del proceso sumarísimo debe extenderse a temas de inexigibilidad y no de mera invalidez.
- 4.5. El último *amicus curiae* en intervenir fue **Nelson Ramírez**, quien afirmó que nada impide discutir la validez del acto a escriturar al interior de un proceso sumarísimo. "El juez no puede dejar de pronunciarse sobre la excepción de contrato no cumplido, ni ser esta una excepción sustantiva y no procesal".

aseveró. Según esta regla vinculante, si es posible analizar, dentro de un proceso sumarísimo de desalojo, la validez de un acto o negocio jurídico, siempre que tal análisis se limite a determinar si existe o no un caso de nulidad manifiesta. ¿Por qué la solución tendría que ser distinta para un proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública? Pues no se advierte ninguna razón de peso para que sea así. Y es que el proceso de otorgamiento de escritura pública y el proceso de desalojo (aludido en la regla vinculante 5.3 del IV Pleno Casatorio Civil) son demasiado parecidos: ambos se tramitan en la misma vía procedimental y en ambos la finalidad es tutelar derechos derivados de un contrato.

*Los autos
no se
tratan*

5. Como, se advertido de las ponencias antes descritas existe unanimidad al considerar que si es posible analizar el acto jurídico en este tipos de proceso materia de juicio y cuestionamiento, debido a que la realidad actual ha permitido que personas mal intencionadas se apropien de bienes inmuebles, mediante engaños o falsificando títulos, y aprovechando el vacío legal de nuestro ordenamiento jurídico ha permitido que este estos últimos adquieran bienes sin el consentimiento del titular, el cual genera altos costos y carga al poder judicial por cuanto al no poder analizar el acto jurídico en los procesos de otorgamiento de escritura pública permite, que se inicien procesos de nulidades de acto jurídicos latos ya largos, por lo tanto es más que evidente que es un problema social.
6. El artículo 220 del Código Civil que a la letra dice "..... puede ser declarado de oficio por el juez cuando resulte manifiesta...", En tal sentido este artículo en mención nos trae una fórmula, el cual permite al juez a resolver en los casos en que los títulos sean dudosos o expresen una causal manifiesta de nulidad, declarar su nulidad.
7. El artículo señalado en el punto anterior, permite al juez declarar la nulidad de oficio, esto es, cuando la misma no es materia de las pretensiones formuladas por alguna de las partes del proceso. Para ello resulta que esta sea manifiesta, y esta se produce cuando este esté determinadamente clara (exigencia de formalidad).
8. Ahora bien procesalmente la posibilidad de que el acto jurídico sea analizada en este tipos de procesos, parte de la formulada ya planteada en el IV PLENO CASATORIO CIVIL, es decir el juez está facultado para analizar la validez del acto jurídico, en la parte considerativa de la sentencia.
9. La posibilidad de analizar el acto jurídico es posible por cuanto se nos detenemos analizar las facultades de los notarios públicos y registradores públicos, estos lo realizan con normalidad y aplicando sus facultades otorgadas por ley, cuanto más a un podría serlo un juez quien tiene la facultad de administrar justicia.
10. Ahora bien es necesario dar a conocer en el caso concreto porque consideramos que se analice el acto jurídico en cuestión:

10.1. Que, conforme se ha expuesto en juico la actora ha establecido que no celebro ningún contrato privada con la demandante, por cuanto no es deseo de la misma el transferir su propiedad a tercera persona.

10.2. Que los sustentos principales de defensa fueron los siguientes que el documento denominada compra vente, muestra un evidente nulidad expresa, por cuanto dicho documento consta de dos páginas y la parte del objeto del contrato no está firmada, por lo tanto existe un evidente manifestación de voluntad y el acto jurídico es inexistente.

10.3. Que, a la fecha de interposición de la demanda se cuestionó que el contrato constaba en copia simple fue a razón que a la fecha de contestación de la demanda así obraba en autos, pero pese ello es razonable que se analice el acto jurídico por el cuestionamiento antes planteado.

11. Por tales consideraciones y a la espera de la expedición del IX PLENO CASATORJO CIVIL, solicitamos que se declare nula las sentencias de primer y segunda instancias, por cuanto existen fundamentos para que se analice el acto jurídico, ello con la finalidad de que nuestra jurisprudencia sea uniforme.

VIII. -ANEXOS:

Acompaño recibo de tasa judicial correspondiente.

PORTANTO:

A Ud. Señor presidente de la sala, solicito se sirva tener por interpuesto el presente recurso de casación conforme a ley.

Arequipa, 29 de agosto del 2016


Sergio Augusto Valdovinos
ABOGADO
C.A.A. 7318



*diez
diez
290*

212

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA**

Otorgamiento de Escritura Pública

Precedente vinculante.- Se puede precisar que es una norma que se extrae de la interpretación de un acto decisorio en un caso concreto, a partir de los hechos probados y de la justificación, que sirve para resolver **casos futuros**, siempre que, el material fáctico o hechos probados, de estos posea un grado de identidad suficiente respecto del material fáctico del caso pasado, esto es, que busca que un futuro caso sustancialmente semejante sea resuelto de igual manera por el resto de los operadores de justicia.
Artículo 400 del Código Civil.

Lima, veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil treinta – dos mil dieciséis, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **María Angélica Llamozas Gamero** (fojas 205), contra la sentencia de segunda instancia, del dieciocho de julio de dos mil dieciséis (fojas 191), que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, en consecuencia ordena que la parte demandada cumpla con otorgar a la demandante la escritura pública de compra venta respecto al inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Manzana R Lote 5, Zona A del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa inscrito en la Partida Registral número P06057905; con lo demás que contiene.

2.- ANTECEDENTES:

DEMANDA

2.1. Mediante escrito del dos de setiembre de dos mil quince (fojas 21 subsanada a fojas 32), **Candy Sophia Martínez Llamozas**, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública contra **María Angélica Llamozas Gamero**, peticionando **como pretensión principal** que se ordene a la

210

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
ÁREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

demandada cumpla con otorgarle la escritura pública correspondiente a la compra venta que celebraron el trece de mayo de dos mil quince, por la que se le transfirió el treinta y dos punto sesenta por ciento (32.60%) de las acciones y derechos del bien inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Marzana R Lote 5, Zona "A" del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral número P06057905; y, como **pretensión accesoría**, se ordene la inscripción en los Registros Públicos de Arequipa. Refiere que, con la demandada suscribieron el documento denominado "minuta de compra venta" respecto a la venta de las acciones y derechos del bien *sub litis*, sin embargo no lo formalizaron dada la confianza que había entre ellas, por ser la vendedora su tía. Es por ello que acudió a la notaría pública Gorky Oviedo Alarcón, con el objeto de elevar el contrato a escritura pública, sin embargo, por un problema que surgió entre ambas, la demandada se negó a firmar, quedando el original en la notaría, tras señalar que no podían devolverlo porque ya se había redactado e impreso la escritura pública.

CONTESTACIÓN

2.2. Conforme al escrito de fecha diecinueve de octubre de dos mil quince (fojas 40) **María Angélica LLamosas Gamero**, contesta la demanda indicando que resulta imposible formalizar la escritura pública de un acto jurídico nulo e inexistente, pues nunca expresó su voluntad de vender el predio, ni celebró con la demandante negocio jurídico alguno, es por ello que su firma no aparece en la primera página del contrato, y no reconoce como suya la que obra en la segunda página del mencionado documento.

PUNTOS CONTROVERTIDOS

2.3. En la audiencia única llevada a cabo el dieciocho de enero de dos mil dieciséis (fojas 57), se fijaron como puntos controvertidos: 1) Determinar si corresponde ordenar que la demandada cumpla con otorgar a favor de la demandante la escritura pública de compra venta respecto de la transferencia

219

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

de derechos y acciones del inmueble ubicado en Pueblo Joven Salaverry, Manzana R Lote 5 Zona A, del distrito de Socabaya; 2) Determinar si corresponde ordenar la inscripción en la SUNARP de la transferencia de la cual se solicita el otorgamiento de la escritura pública.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2.4. Culminado el trámite correspondiente el Segundo Juzgado Civil del Módulo Básico de Paucarpata (fojas 105), declaró fundada la demanda, en consecuencia dispuso que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública que se deriva del documento de compra venta de fecha trece de mayo de dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Manzana R Lote 5, Zona "A" del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, con Partida Registral número P06057905, y, le impuso una multa equivalente a dos unidades de referencia procesal por no haber asistido a la audiencia de conciliación, tras sostener que del documento, denominado minuta de compra venta obrante a folios tres, se advierte que la vendedora es propietaria del cincuenta por ciento (50%), de las acciones y derechos del predio *sub litis*, como aparece del Asiento 006 de la Partida Registral número P06057905 de los Registros Públicos de Arequipa, y en la segunda cláusula se estipula que otorga en venta real y enajenación perpetua a la compradora el 32.60% de los derechos y acciones que le corresponden a la vendedora respecto al predio *sub litis*, por el precio convencional de dos mil soles (S/2,000), monto que fue cancelado en efectivo, por lo que se debe dar cumplimiento al acuerdo señalado y otorgársele la escritura pública correspondiente. En cuanto a la negativa de la demandada de haber firmado el mencionado documento, no se presentó medio probatorio idóneo que acredite tal afirmación, lo cual no impide que se cuestione la validez en vía acción. Que al haber pagado la demandante el precio al momento de suscribir el contrato, quedó pendiente su formalidad para la inscripción del acto jurídico en los Registros Públicos. Impone la multa a la demandada por no haber asistido a la Audiencia de Conciliación.

220

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública**

APELACIÓN DE SENTENCIA

2.5. La demandada María Angélica Llamosas Gamero (fojas 148) interpone recurso de apelación contra la sentencia de emitida por el *A quo*, precisando como agravios que: **(i)** el documento obrante a folios 3 y 4 denominado minuta de compra venta no obra en original sino en copia simple, por lo que con dicho documento no se podía resolver la controversia; más aún si por tratarse de un proceso sumarísimo, este se caracteriza por su simplicidad procesal en la que las partes procesales se encuentran obligados a acreditar las sindicaciones alegadas con pruebas fehacientes que no causen duda al juzgador, generando este hecho un agravio al derecho de prueba de la recurrente, pues no se puede cuestionar la validez de la misma con una pericia para la validación de las firmas al no contar con firmas originales ni legalizadas; **(ii)** Si bien en el proceso de otorgamiento de escritura pública no se suele discutir la validez del acto jurídico por su simplicidad procesal, también es cierto que las obligaciones de hacer deben ser ciertas, en tal sentido conforme se ha expresado en el escrito de contestación de demanda se ha cuestionado la existencia del acto jurídico, por cuanto la copia simple de la minuta no es prueba idónea, además la segunda hoja de la misma no se encuentra firmada; **(iii)** Las actas de conciliación y/o procedimiento conciliatorio, no puede considerarse como medio de prueba para que se acredite la negativa a otorgar la escritura pública por cuanto es un requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda; **(iv)** no puede interponerse multa por no asistir a una Audiencia de Conciliación Extrajudicial cuando existe duda sobre la correcta notificación y por cuanto es un procedimiento voluntario mas no obligatorio

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

2.6. La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por resolución del dieciocho de julio de dos mil dieciséis (fojas 191), confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, precisando que la Notaría Gorki Oviedo Alarcón, por oficio del siete de marzo de dos mil

221

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

dieciséis (fojas 79), dando cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado presentó copia legalizada de la minuta de compra venta sosteniendo que dicho documento sí obra en el legajo de su notaría; en consecuencia, no se está ante un documento en copia simple conforme alega la parte demandada, tampoco ante la inexistencia de la minuta, pues la propia autoridad notarial confirmó la originalidad de la misma. Por tanto, la afirmación de la emplezada no resulta cierta. Sostiene que en los procesos de escritura pública no se discute sobre la validez o eficacia del contrato como pretende la apelante al observar la falta de firma de una hoja del documento, pues el proceso tiene la obligación de formalizar, sin perjuicio que se discuta aquello en otro proceso. Que, la multa se impuso en aplicación del artículo 15 de la Ley de Conciliación Extrajudicial – Ley número 26872 por no haber asistido a la audiencia de conciliación, siendo una mandato imperativo.

3.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Suprema Sala, por resolución del dieciséis de febrero de dos mil diecisiete (fojas 45 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales:

- i) Infracción normativa de los artículos 1549 y 1412 del Código Civil.** Arguye que, siempre ha negado haber firmado la minuta materia del proceso, pues considera que es nula por falta de manifestación de voluntad y por ser inexistente el acto jurídico. Indica que es posible en un proceso de otorgamiento de escritura pública analizar la validez del acto jurídico pues el caso concreto es dudoso ya que la primera hoja donde se encuentra el objeto del contrato no está firmada, es decir no existe manifestación de voluntad.
- ii) Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil.** Sostiene que a la fecha de presentación del presente recurso impugnatorio, es decir veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, se ha celebrado el IX Pleno Casatorio Civil en el que se ha discutido por la posibilidad que se analice el acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública, siendo las conclusiones de

222

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

todos los *amicus curiae* que el Juez tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico.

iii) **Infracción normativa del artículo 220 del Código Civil.** Manifiesta que el artículo en mención trae la fórmula que permite al juez resolver, en caso que los títulos sean dudosos o expresen una causal manifiesta de nulidad, siendo concordante con lo expresado en el Cuarto Pleno Casatorio que también trata de un proceso sumarísimo como el de autos. Concluye indicando que, no desea transferir su propiedad a tercera persona, y que el contrato muestra una evidente nulidad expresa, pues consta en dos páginas y la parte del objeto del contrato no está firmada.

4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no los artículos 1412, 1549 y 220 del Código Civil, y si existió apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil.

5.- CONSIDERANDO:

PRIMERO - Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, cuya finalidad homofiláctica y uniformadora, se ve traducida la primera en la protección o salvaguarda de las normas del ordenamiento jurídico, esto es, corregir los errores de aplicación o interpretación en los que puede haber incurrido un juez de instancia inferior; y la segunda, en conformar una unidad jurídica, siendo ello posible unificando la jurisprudencia nacional, a fin de que los jueces dicten resoluciones coherentes con las decisiones vinculantes emitidas por la Corte Suprema, con el objeto de predecir la solución en casos similares.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

207
CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

SEGUNDO.- Que, a efectos de dilucidar las infracciones denunciadas, respecto a los artículos 1549, 1412, 220 del Código Civil, referidos al perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, la exigencia de las partes de cumplir la formalidad, y respecto a la nulidad absoluta del negocio jurídico, así como que si existió o no apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio pública, previamente se deberá desarrollar la definición de lo que es el Otorgamiento de Escritura Pública.

TERCERO.- En este sentido se debe tener presente que el otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como un deber de las partes de perfeccionar el contrato; que ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar este proceso, conforme a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, a fin de que el renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa es el juez quien se sustituye en el lugar del obligado¹.

CUARTO.- Por su parte artículo 1549 del Código Civil² establece que es obligación esencial del vendedor **perfeccionar** la transferencia de la propiedad. De ahí que para Max Arias – Shereiber Pezet,³ el perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permitan al comprador ejercer a plenitud los derechos que emanan de la compra venta, por lo que el artículo 1549 se refiere de modo integral a la adecuación de la transferencia de la propiedad del bien, que es materia del contrato de compra venta, y cubre, no solo las obligaciones principales sino también las que derivan de aquella y tengan carácter accesorio.

¹Corte Suprema de Justicia: Casación No. 122-2015- Lima Norte

Art. 1549 del Código Civil: Perfeccionamiento de la transferencia.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

³ARIAS – SCHEREIBER PEZET, Max. "Exégesis del Código Civil Peruano". Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2000. Pag. 66

204

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA

Otorgamiento de Escritura Pública

QUINTO.- De esta manera para que el contrato pueda ser inscrito en los Registros Públicos, es requisito indispensable que previamente sea elevado a escritura pública. El otorgamiento de esta formalidad estaría inmerso en la obligación del perfeccionamiento, contenido en el **artículo 1412** del Código Civil que en forma literal establece lo siguiente: "*Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (...)*".

SEXTO.- Para llevar a cabo dicho perfeccionamiento se deberá verificar el cumplimiento de las prestaciones **a las que se han obligado las partes**, que en la compra venta son la transferencia de la propiedad y el pago; sin embargo, esta pretensión también supone que previamente el contrato se haya perfeccionado, es decir, que exista consenso sobre todas sus estipulaciones, de conformidad con el artículo 1359 del Código Civil⁴.

SÉTIMO.- En efecto en el proceso de otorgamiento de escritura pública solo se discute: **1) si celebró, o no, el acto jurídico que será materia de formalidad;** y **2) si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgarla**, tal como lo ha establecido la Corte Suprema en reiterada jurisprudencia como la recaída en la Casación número 122- 2015- Lima Norte.

OCTAVO.- De esta manera, la relación jurídica sustantiva en el presente proceso la integran quienes habrían celebrado el acto jurídico de compra venta, que para el caso lo constituyen quien sería la vendedora María Angélica Llamozas Gamero, y quien sería la compradora Candy Sophia Martínez Llamozas. Consecuentemente, conforme a la naturaleza del

⁴ ART. 1359 del Código Civil. **Conformidad de voluntades:** "No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria".

225

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

presente proceso solo debe discutirse si se celebró o no el acto jurídico materia de otorgamiento de la formalidad y si quien intervino en la celebración del acto jurídico se encuentra obligada a otorgarla.

NOVENO.- Ahora bien pasando a resolver las infracciones indicadas en los acápites i) y iii) del recurso de casación, debe indicarse que del documento denominado "minuta de compra venta" del trece de mayo de dos mil quince (fojas 3), en el que se consigna como vendedora a María Angélica Llamozas Gamero y como compradora a Candy Sophia Martínez Llamozas, por el que se transfiere el treinta y dos punto sesenta por ciento (32.60%), de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Salaverry Manzana R Lote 5, Zona "A" del distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, con Partida Registral número P06057905, cuya formalización se pretende en el presente proceso, no se aprecia que la misma contenga la voluntad de la supuesta vendedora, pues no aparece que quiera vender un bien a cambio del precio y con la forma de pago determinada, pues, nadie firmó la primera hoja del documento (minuta), faltándole uno de los elementos esenciales para la configuración del acto jurídico de compra venta, como es la manifestación de la voluntad, de manera que no se ha acreditado que las partes perfeccionaron el acto jurídico cuya formalización se pretende.

DÉCIMO - Es así porque, es justamente en la primera hoja del contrato en mención donde se registra la **descripción del inmueble**, como Primero: "De la propiedad y su título; la vendedora es propietaria del 50% de acciones y derechos de la propiedad, tal como aparece en el asiente 0006 de la Partida número P06057905, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral XII - de Arequipa; **el porcentaje a enajenar, el precio y el pago**: Segundo: "Del precio: por el presente documento la vendedora otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora el 32.60% de los derechos y acciones de la vendedora del predio

226

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

anteriormente descrito en la cláusula primera, por el precio convencional de S/ 2,000 (dos mil 100/00 nuevos soles) monto que ha sido cancelado en efectivo a la firma de la presente". Sin embargo, esta hoja no aparece suscrita por la demandada, por lo que al no constar su voluntad resulta imposible que constituya un contrato, y menos aún puede otorgársele la escritura pública de un contrato que no existió o que no fue perfeccionado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1359 del Código Civil, que dispone: "No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria".

DÉCIMO PRIMERO.- El artículo 1529 del Código Civil señala que la compra venta es un contrato en el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien a cambio que el comprador se obligue a pagar su precio en dinero. Esto implica que la voluntad debe nacer **simultáneamente** sobre el objeto, el precio y la forma de pago; pero en el caso de autos, la firma de la vendedora solo aparece en la segunda hoja de la minuta, sin que conste que haya consentido la primera hoja, por tanto, no hay consentimiento sobre todas las estipulaciones del contrato, específicamente de los elementos esenciales de la compra venta; por tanto, el contrato no existió, según el artículo 1359 del Código Civil.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por tanto, si el contrato no existe, o por lo menos no consta que existió, entonces, la conclusión es que la demanda de otorgamiento de escritura pública no podrá ser otorgada, más aún si la parte demandada, durante todo el proceso precisó que no había suscrito documento alguno, conforme se aprecia de la contestación de demanda cuando refiere en punto 1.3. que: "(...) con relación al segundo punto expuesto en la demanda, es falso, niego lo sindicado por la demandante en el primer párrafo no puedo precisar pero sí advertir que para la celebración de un acto jurídico se necesita la presencia de dos personas para su validez por ser un acto bilateral, por lo tanto esta no puede elevarse a escritura pública por ser un hecho inexistente (...);

227

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

además inició a la hoy demandante un proceso de nulidad de acto jurídico respecto la venta del predio *sub litis*, conforme se aprecia de folios 177.

DÉCIMO TERCERO.- En cuanto a la causal precisada en el acápite ii) **Apertamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil**, la casante sostiene que a la fecha de presentación del recurso de casación, es decir veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, se publicó el IX Pleno Casatorio Civil en el que se discutió la posibilidad que se analice el acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública, siendo las conclusiones de todos los *amicus curiae* que el Juez tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico.

DÉCIMO CUARTO.- Al respecto se debe señalar que conforme al artículo 384 del Código Procesal Civil, uno de los fines del recurso de casación es la **uniformidad de la jurisprudencia** nacional por la Corte Suprema de Justicia. Ello se logra a través de la **emisión de precedentes judiciales**, mediante los cuales se establecen pautas de interpretación y de aplicación de observancia obligatoria para los jueces de todas las instancias, en atención a las cuales resolverán los casos esenciales semejantes al resuelto en casación.

DÉCIMO QUINTO.- Se puede precisar que es una norma que se extrae de la interpretación de un acto decisorio en un caso concreto, a partir de los hechos probados y de la justificación, que sirve para resolver **casos futuros**, siempre que, el material fáctico o hechos probados, de estos posea un grado de identidad suficiente respecto del material fáctico del caso pasado, esto es, que busca que un futuro caso sustancialmente semejante sea resuelto de igual manera por el resto de los operadores de justicia.

DÉCIMO SEXTO.- Esto se produce como consecuencia de un pleno casatorio de magistrados civiles a partir de sentencias contradictorias. La decisión que tome la mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio convocado por

218

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

una de las Salas Supremas Civiles, constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales hasta que sea modificado por otro precedente.

DÉCIMO SÉTIMO.- Los precedentes judiciales se encuentran regulados en los artículos 22, 80 inciso 4) y 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como en el artículo 400 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO OCTAVO.- Como se ha señalado los precedentes se aplican a casos futuros, siendo así, de la lectura de la sentencia de segunda instancia se verifica que fue emitida el dieciocho de julio de dos mil dieciséis, esto es antes de la publicación del IX Pleno Casatorio Civil, Casación número 4442-2015- Moquegua, por lo que este precedente no se aplica al presente caso, más aún si el propio precedente en el artículo tercero de la decisión final establece que los efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la sentencia tienen efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir de su publicación, siendo infundado este extremo apelado.

DÉCIMO NOVENO.- Por tanto, se colige que las instancias correspondientes efectuaron una motivación aparente en el caso de autos, considerando que no tuvieron en consideración si el contrato se encontraba o no perfeccionado, a fin de que se pueda otorgar la escritura pública del mismo, por lo que no cumplieron con lo dispuesto en los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; sin embargo y existiendo pruebas suficientes para emitir pronunciamiento respecto al fondo de la controversia, este Supremo Tribunal considera pertinente pronunciarse sobre la controversia, la cual conforme a los considerandos que anteceden, deberá ser desestimada.

5.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

229

CASACIÓN N° 4030-2016
AREQUIPA
Otorgamiento de Escritura Pública

Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada María Angélica Llamozas Gamero (fojas 205); en consecuencia: **CASARON** la resolución de segunda instancia (fojas 191), expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; y, actuando en sede de instancia: **Nula** la resolución de segunda instancia contenida en la Resolución número 19 (cinco) del dieciocho de julio de dos mil dieciséis; y actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda; con lo demás que contiene; y, **REFORMANDOLA** la declararon **INFUNDADA**; en los seguidos por Candy Sophia Martínez Llamozas con María Angélica LLamozas Gamero, sobre otorgamiento de escritura pública; y, los devolvieron. Conforman la Sala los Jueces Supremos señora Céspedes Cabala y señor Torres Ventocilla, por licencia y vacaciones, respectivamente de los Jueces Supremos señores Távara Córdova y Sánchez Melgarejo. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Huamani Llamas**.

SS.

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA

Scm/Lrr

SE PUBLICO CONFORME A LEY

13

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA