

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 2517-2012**



**PRESENTADO POR
ESTEFANY MARIELLA LOPEZ PAUCAR**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

LIMA – PERÚ

2022



CC BY-NC

Reconocimiento – No comercial

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N°2517-2012

Materia : Otorgamiento de Escritura Pública

Entidad : Poder Judicial

Bachiller : Estefany Mariella Lopez Paucar

Código : 2010118845

LIMA – PERÚ

2022

En el presente trabajo de suficiencia profesional se ha analizado la demanda interpuesta por G.H.&H C.Y.C S.A.C contra R.V.L.A, a fin de que se le otorgue la escritura pública en la que conste la cancelación total del precio venta establecido en el contrato de compraventa y se levante los gravámenes que recaen en el inmueble materia de venta.

En dicho análisis se han identificado principales problemas jurídicos referidos a la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar activa y pasiva, la acumulación de pretensiones, específicamente la accesoria ya que fue desestimada por el juez de primera instancia.

Y en cuanto al tema del fondo del asunto, se ha analizado las figuras de resolución extrajudicial de contrato y la obligación de otorgamiento de escritura pública a favor del demandante.

Además, se han analizado las principales resoluciones expedidas en el presente; teniendo en cuenta las posiciones sobre cada problema jurídico acotado, así como la aplicación de la Constitución Política del Perú, el Código Civil y Código Procesal Civil.

Por último, se ha establecido conclusiones sobre los problemas jurídicos y de las sentencias y auto final calificadorio de casación, emitidas en el presente proceso.

NOMBRE DEL TRABAJO

LOPEZ PAUCAR.docx

RECUENTO DE PALABRAS

9869 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

35 Pages

FECHA DE ENTREGA

Jan 25, 2023 12:24 PM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

51809 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

75.5KB

FECHA DEL INFORME

Jan 25, 2023 12:25 PM GMT-5**● 17% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 15% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 12% Base de datos de trabajos entregados
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación

ÍNDICE DE CONTENIDO

Resumen	¡Error! Marcador no definido.
I. Relación de los hechos principales expuestos por las partes intervinientes en el proceso	5
Síntesis de la demanda	5
<i>Fundamentos de hecho</i>	5
<i>Fundamentos de derecho</i>	7
<i>Medios probatorios</i>	7
Excepciones procesales.....	8
Contestación de la demanda.....	8
<i>Fundamentos de hecho</i>	8
<i>Fundamentos de derecho</i>	10
<i>Medios Probatorios</i>	10
Auto de saneamiento procesal	10
Auto de fijación de puntos controvertidos	11
Sentencia de primera instancia	11
<i>Respecto al primer punto controvertido</i>	11
<i>Respecto al segundo punto controvertido</i>	12
<i>Respecto al tercer punto controvertido</i>	14
Síntesis del recurso de apelación.....	14
<i>Recurso de apelación interpuesto por la demandante</i>	14
<i>Fundamentos de hecho y derecho</i>	14
<i>Recurso de apelación interpuesto por la demandada</i>	14
<i>Fundamentos de hecho y derecho</i>	15
Resolución emitida por la sala superior.....	15
Recurso de casación	17
Resolución de la sala civil permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	18
<i>Respecto a las infracciónese normativas del artículo 1123, 1428, 1429, 1485 y 1489 del Código Civil</i>	18
<i>Respecto a la infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil</i>	18
II. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente.....	18
Sobre la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda	19
<i>Análisis</i>	19
Sobre la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar	21
<i>Análisis</i>	21
Sobre si debió ampararse la demanda a fin de que se otorgue escritura pública de cancelación total del precio de venta.....	22
<i>Análisis</i>	22
<i>Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad</i>	23
Sobre la forma de acumulación objetiva y el amparo sobre dicha pretensión ..	24
<i>Análisis</i>	24
<i>Requisitos de la acumulación objetiva</i>	25
III. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados	25
Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados.....	25

<i>Sobre la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda</i>	25
<i>Sobre la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar</i>	26
<i>Sobre si debió ampararse la demanda a fin de que se otorgue escritura pública de cancelación total del precio de venta</i>	27
<i>Sobre la forma de acumulación objetiva y el amparo de dicha pretensión</i>	29
Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas	30
<i>Respecto de las sentencias emitidas en el presente proceso</i>	30
<i>Respecto del Auto Calificadorio de Casación</i>	31
IV. Conclusiones	32
V. Bibliografía	34
Anexos	35

I. Relación de los hechos principales expuestos por las partes intervinientes en el proceso

Síntesis de la demanda

Al 26 de julio de 2012, G.H.&H C.Y.C S.A.C (el “demandante” para las siguientes menciones) demandó un otorgamiento de escritura pública contra R.V.L.A (en adelante, el “demandado”) para que se le conceda la escritura pública en la que conste la cancelación total del precio venta establecido en el contrato de compraventa sobre en inmueble ubicado en el distrito de Sachaca e inscrito en la Partida N° XXXXXXXX del Registro de Predios de XXXXXXXX, como pretensión principal, y se levante los gravámenes que recaen en el inmueble materia de venta, como pretensión accesoria.

Fundamentos de hecho

El demandante refiere que, mediante escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2010 el demandado le transfirió en venta al G.H.&H C.Y.C S.A.C un terreno de 7 520 m², ubicado en el distrito de Sachaca, inscrito actualmente en la partida XXXXXXXX del Registro de Predios de la Zona Registral XXX Sede XXXXX.

El precio de venta pactado fue de USD 700,000.00, al momento de suscribirse la escritura pública de compra venta se canceló la suma de USD 57,000.00, quedando de saldo USD 643 000.00, el mismo que sería cancelado en 60 días, no obstante, de forma previa, al demandado le correspondía sanear de forma total el bien inmueble, así como levantar los gravámenes detallados en la cláusula octava de la escritura pública antes mencionada.

Asimismo, el demandado se obligó al saneamiento por evicción que comprendía todos los conceptos previstos en el artículo 1485° del Código Civil, autorizando además a la compradora para que utilice el monto que corresponde al saldo del precio, para levantar dichos gravámenes, gastos directos, así como los que ocasionen.

Ahora bien, en razón a la autorización concedida en dicha estipulación octava se canceló al Banco de Crédito del Perú la suma de USD 170,000.00, conforme

se acredita con la escritura pública de fecha 14 de febrero de 2011, otorgada ante el despacho del Notario Público Javier Rodríguez Velarde, de esta forma se produjo una cesión de derechos a favor de su empresa lo que corre inscrito en el asiento DXXXX de la partida XXXXXXX del registro de Predios de la Zona Registral XXXX de XXXXX, en ese sentido, la suma mencionada fue objeto de compensación, quedando un saldo de USD 473,000.00, que dicha cesión le fue comunicada al demandado mediante carta notarial con fecha 01 de marzo de 2011.

Mediante comunicación notarial de fecha 07 de febrero de 2011, en cumplimiento de su obligación puso a disposición del demandado el saldo del precio, no obstante, respecto a dicho saldo ejerció su derecho de retención previsto por los artículos 1123° y 1127° inciso 1 del Código Civil, hasta el levantamiento de los referidos gravámenes y el cumplimiento de su obligación de saneamiento.

Con fecha 22 de marzo de 2011, ratificaron al demandado que el saldo del precio se encontraba a su disposición, requiriéndole que cumpliera con el levantamiento de gravámenes existentes sobre el predio y reiterándole que en tanto ello no se produjera continuaban ejerciendo el derecho de retención sobre el saldo del precio.

Mediante documento privado de fecha 02 de junio de 2011, se deja constancia de la entrega de USD 200,00.00, asimismo, se acordó de forma expresa con el demandado que la cancelación del precio se haría efectiva cuando cumpliera con levantar los gravámenes que corren inscritos en la partida, asientos 005, 008 y 009 de la partida XXXXXXX del registro de Predios de la Zona Registral XII sede XXXXXX.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que al demandado se le ha abonado USD 507,184.53 mediante cheques de gerencia del Banco de Crédito del Perú, Banco Scotiabank y Banco Continental – BBVA, la totalidad de estos cheques han sido endosados y directamente cobrados por el demandado.

Ahora bien, conforme a la cláusula novena de la escritura pública de compra venta de fecha 21 de diciembre de 2010, así como lo establecido en el documento privado de fecha 02 de junio de 2011, se cumplió con abonar mediante cheque de gerencia N° xxxxxxxx la suma de s/ 170007.47, equivalente a USD 6,184.53 al Municipalidad Distrital de Sachaca por concepto de adeudos del demandado respecto del impuesto predial.

Por otro lado, en forma directa se abonó al demandado la suma de USD 5,000.00 de fecha 10 de enero del 2011, conforme se acredita con el recibo otorgado. Asimismo, al realizar la liquidación de los pagos solo existe un saldo de ascendente a USD 192,815.47, el cual corresponde cancelar cuando el demandado cumpla con el saneamiento y levantamiento de los gravámenes señalados, no obstante, dicha obligación permanece pendiente a la fecha habiéndosele requerido para que otorgue la escritura pública de cancelación definitiva del precio de venta.

Finalmente, el demandado ha pretendido resolver el contrato por su propio incumplimiento por mediante Carta Notarial de fecha 28 de noviembre de 2011.

Fundamentos de derecho

Estos dispositivos legales son los que fundamentan la demanda:

- Artículos 1206°, 1219°, 1229°, 1288°, 1412°, 1426°, 1484° y 1485° del Código Civil. Artículo 87° del Código Procesal Civil.

Medios probatorios

Los medios probatorios para fundamentar los hechos que se afirmaron en la demanda son los siguientes:

- Testimonio de la escritura pública de compra venta de fecha 21 de diciembre de 2010, otorgada ante el Notario Público Gorky Oviedo Alarcón.
- Testimonio de escritura pública de fecha 14 de febrero de 2011, otorgada ante Notario Público Javier Rodríguez Velarde.

- Copia legalizada de las cartas notariales cursadas al demandado de fecha 07 de febrero y 22 de marzo de 2011.
- Copia legalizada del documento de fecha 02 de junio de 2011, en el que se produce parte del pago del saldo de precio y otros.

Mediante Resolución N°01-2012 del 06 de agosto de 2012, el Sexto Juzgado Civil de Arequipa admitió a trámite la demanda y se les ofrecieron los medios probatorios, al tiempo que dispuso se corra traslado de la misma al demandado.

Excepciones procesales

Con fecha 06 de agosto de 2012, el demandado R.V.L.A propuso las siguientes excepciones: a) Oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, b) falta de legitimidad para obrar de la demanda y del demandado.

Mediante Resolución N°03 de fecha 10 de septiembre de 2012, el juzgado resolvió tener por propuestas las excepciones deducidas, y ordenó se corra traslado de la misma a la parte demandante.

Con fecha 17 de septiembre de 2012, el demandante absolvió el traslado de las excepciones.

Contestación de la demanda

Al 04 de octubre de 2012, el demandado R.V.L.A negó los hechos y los contradijo de principio a fin, ofreciendo los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho

Indica que la cancelación del saldo del precio por la venta del bien inmueble, nunca se encontró condicionada al saneamiento y levantamiento de los gravámenes. Además, es falso que con la suma de USD 170,000.00, no se haya cancelado ningún gravamen que pese sobre el bien objeto de transferencia, puesto que, mediante acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 14 de febrero de 2011, se trata de una cesión de derechos que realiza el Banco de Crédito del Perú a favor del demandante, por lo tanto, dicha suma de dinero no puede ser objeto de compensación con el saldo de precio.

Refiere que nunca recibió las notificaciones notariales, debido a que cambiaron de domicilio. Asimismo, señala que al demandado no abonó la suma de USD 507,184.53, conforme señala en la demanda, por el contrario, solo se cumplió con abonarle la suma de USD 157,000.00, así como USD 200,000.00 conforme la escritura pública N° xxxx de fecha 21 de diciembre de 2010, y finalmente la suma de USD 5,000.00, conforme al recibo privado suscrito en enero de 2011. Por otro lado, los cheques a los cuales hace referencia el demandante nunca fueron liquidados ni sustentados, por ello no fueron aprobados.

En relación a la cláusula octava del contrato de compraventa se autorizó expresamente a la compradora, para que del monto que corresponde al saldo de precio señalado en el acápite b) de la cláusula tercera, utilice los medios económicos necesarios para levantar dichos gravámenes, en ese sentido, no puede argumentar no haber levantado los gravámenes, ha ejercido el derecho a retención. Más aún si se tiene en consideración que el apoderado de la demandante Sr. R.E.H.D, cuenta con un poder especial irrevocable, otorgado por la esposa del recurrente Sr. H.V.B.D.L, para que se apersona al Poder Judicial a efecto de solicitar el sobreseimiento o archivo definitivo en los procesos señalados en dicho mandato, lo cual nunca ejecutó.

Por otro lado, señala que se debe tener presente que en el documento sobre contrato de compra venta de fecha 21 de diciembre de 2010, el demandado en su condición de vendedor se obligó al saneamiento por evicción haciendo la precisión, conforme lo establece el artículo 1491 del Código Civil que se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho de propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero lo que no es el presente caso.

Finalmente, indica que, ante el incumplimiento de la prestación a cargo de la compradora (la demandante), mediante carta notarial procedió a requerirle que satisfaga su prestación dentro de un plazo no menor de 15 días y al no haberse ejecutado el requerimiento operó la resolución extrajudicial de pleno derecho a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil.

Fundamentos de derecho

- Artículos 1428°, 1429° y 1491° del Código Civil y artículos 196°, 197° y 442° del Código Procesal Civil.

Medios Probatorios

Los siguientes medios probatorios fueron presentados con el objetivo de garantizar los hechos relatados al contestar la demanda:

- Copia de la escritura pública de compraventa de fecha 21 de diciembre de 2010.
- Copia de la escritura pública de cesión de derechos N°901 de fecha 14 de febrero de 2011.
- Copia de la escritura pública de levantamiento de prenda vehicular N°868 de fecha 08 de marzo de 2011 y otros.

Mediante Resolución N°05 de fecha 12 de octubre de 2012, se resolvió tener por contestada la demanda y por ofrecidos los medios probatorios.

Auto de saneamiento procesal

Mediante Resolución N°06-2012 de 23 de octubre de 2012, la autoridad competente declaró que no procedían las excepciones propuestas; por tanto, se saneó el proceso, puesto que existía una relación jurídica procesal válida.

Con fecha 08 de noviembre de 2012, el demandado interpuso recurso de apelación contra la Resolución N°06-2012, la misma que fue concedida sin efectos suspensivo y sin calidad de diferida mediante Resolución N°08 de fecha 06 de diciembre de 2012. Dicho recurso fue desestimado por la Sala Superior quien confirmó la Resolución apelada que declaró improcedentes las excepciones de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda al no existir hechos y pretensiones imprecisas. Y en cuanto a la falta de legitimidad para obrar se desestimó al existir vinculación obligacional entre las partes y en consecuencia identidad en las relación jurídica procesal y material.

Auto de fijación de puntos controvertidos

Mediante Resolución N°132-2014 fechado el 03 de marzo de 2014, los siguientes puntos controvertidos fueron fijados:

- (i) Determinar las obligaciones de las partes derivadas del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N°xxxx celebrada en la Notaría Pública Gorky Oviedo Alarcón el 21 de diciembre del 2010.
- (ii) Determinar si la demandante G.H.&H C.C.S.A.C ha ejecutado sus obligaciones, y si como consecuencia de ello, el demandado R.V.L.A se encuentra obligado a otorgar a su favor la escritura pública de cancelación total del precio.
- (iii) Determinar si como consecuencia del anterior punto controvertido, el demandado se encuentra obligado al saneamiento consistente en el levantamiento de los gravámenes del mismo inmueble e inscritos en la citada partida registral.

Asimismo, se procedió a admitir los medios probatorios ofrecidas por las partes y con fecha 24 de junio de 2014, se llevó acabo la Audiencia de Pruebas a fin de actuar la declaración de parte y demás medios probatorios que fueron admitidos.

Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia N°48-2015 contenida en la Resolución N°49-2015 de fecha 21 de abril de 2015, el Sexto Juzgado Civil de Arequipa resolvió:

- Declarar fundada en parte la demanda disponiendo que el demandado cumpla con otorgar y suscribir la correspondiente escritura Pública de cancelación de precio venta respecto del terreno rústico de 7 520.00 metros cuadrados ubicados en Tahuaycani, Distrito de Sachaca. E Improcedente la pretensión accesoría.

La sentencia fue motivada por los argumentos que se presentan a continuación:

Respecto al primer punto controvertido

Indica que ha quedado acreditado mediante escritura pública del contrato de compra venta se pactó que el vendedor, ahora demandado, tendría la obligación

de saneamiento por evicción que comprendería todos los conceptos previstos por el artículo 1495° del Código Civil y además se autorizó a la ahora demandante para que del monto que corresponde al saldo utilice los medios económicos necesarios para levantar dichos gravámenes.

Ahora bien, las obligaciones pendientes de las partes, como consecuencia de este contrato, fueron que el demandante debía cancelar el valor del bien pendiente, es decir los USD 643,000.00 en el plazo de sesenta días, por otro lado el demandado se encontraba obligado al saneamiento del bien, existiendo una autorización (no una obligación) para que la ahora demandante, del saldo del precio indicado, utilice los medios económicos necesarios para levantar dichos gravámenes, considerándose gastos directos e indirectos.

Con fecha 02 de junio de 2011, ambas partes contratantes, firmaron otro documento, derivado del contrato de compra venta, por el cual la parte demandante hace un pago al demandado de USD 200,000.00, pagados en tres cheques de gerencia, cuyo pago y su cobro por parte del demandado, ha sido corroborado por las propias entidades bancarias,

Asimismo, en los documentos antes señalados, se estableció que el saldo deudor sería cancelado, previa liquidación de los pagos a cuenta efectuados, debidamente sustentados, los mismos que deberán ser aprobados por el Sr. R.V.L.A, conjuntamente con el levantamiento de los gravámenes que pesa sobre dicho inmueble, en ese sentido, se estableció un nuevo plazo para la cancelación del saldo deudor.

Respecto al segundo punto controvertido

Señala que se ha determinado la existencia de un contrato de compra venta, celebrado entre la parte demandante y demandada, la primera en calidad de compradora y el segundo en calidad de vendedor, que dicho contrato, versó sobre la compra venta del bien consistente en un terreno rustico de 7520 m² ubicado en Tahuaycani, inscrito en la partida N°XXXXXXXX, el precio acordado fue USD 700,000.00 que a su celebración el comprador efectuó un pago de USD 157,000.00.

Posteriormente, en mérito a una cesión de derechos el demandado efectuó el pago de USD 170,000.00 a favor del Banco de Crédito, logrando levantar uno de los gravámenes que presentó el referido bien con respecto a dicha entidad

bancaria; asimismo, según documento privado por las partes, el vendedor, ahora demandado, aceptó el pago de USD 200,000.00, los cuales fueron cancelado mediante tres cheques de gerencia. Además, se ha acreditado, que el demandante efectuó los siguientes pagos a la parte demandada, siendo que unos se efectuaron mediante cheques de gerencia, y otros son producto de pagos que ha efectuado la demandante mediante un pago a la Municipalidad distrital de Sachaca y un pago en forma directa, todos estos documentos no han sido cuestionados por tanto tienen mérito probatorio, los cuales detallamos a continuación:

- Cheque de gerencia número: xxxxxxxx de 20 de diciembre del 2010 por \$5,000.00, emitido por el BCP.
- Cheque de gerencia número: xxxxxxxx de 20 de diciembre del 2010 por \$25,000.00, emitido por el BCP y otros.

En ese sentido, ha quedado probado en autos, que la demandante, en mérito a la autorización expresa contenida en la cláusula octava del contrato de compra venta de fecha 21 de diciembre de 2011, y posterior documento de fecha 02 de junio de 2011, efectuó dichos pagos a cuenta y canceló deudas del demandado, por las que, se encontraba grabado el inmueble motivo de transferencia y una deuda por dicho bien ante la Municipalidad correspondiente, todo ello, con autorización expresa de la parte demandada.

Si bien existía una diferencia, no cancelada ascendente a USD 135,086.05, debe tenerse en cuenta que, junto con la presentación de demanda, el demandante adjuntado un cupón de depósito judicial, por la suma de USD 192,815.47, monto que excede la cantidad que se adeudaba, por lo tanto, debemos concluir que el demandante ha cumplido con ejecutar sus obligaciones de cancelar el valor total del bien.

En relación a la resolución de contrato, se tiene que el demandado resolvió el mismo, sin embargo, conforme al artículo 1428 del Código Civil, este solo podrá aplicarse cuando alguna de las partes haya faltado al cumplimiento de su prestación, en similar sentido el artículo 1429 del referido Código. En el presente caso, el demandado no puede invocar este artículo, ni amparar una resolución de contrato en esta norma si el mismo, por su propio incumplimiento, no había cumplido con su obligación de levantar los gravámenes, por tanto, dicho argumento no resulta razonable.

Respecto al tercer punto controvertido

Se tiene que la pretensión principal es una de otorgamiento de escritura pública de cancelación del precio de venta, por otro lado, se demanda como pretensión objetiva originaria y accesoria el saneamiento del bien consistente en el levantamiento de los gravámenes que aparecen inscritos, sin embargo, teniendo en cuenta que la pretensión accesoria citada no deriva de la pretensión principal, por lo que siendo así esta pretensión deviene en improcedente.

Síntesis del recurso de apelación***Recurso de apelación interpuesto por la demandante***

Con fecha 08 de mayo de 2015, el demandante interpuso recurso de apelación contra la N° 49-2015 de fecha 21 de abril de 2015, en el extremo que declara improcedente la pretensión accesoria, a fin que el Superior Jerárquico revoque la recurrida y declare fundado el extremo recurrido, sobre la base de los siguientes fundamentos:

Fundamentos de hecho y derecho

Señala que el A quo incurre en error de derecho al considerar que pese a ser el saneamiento una obligación del transferente, esta pretensión no puede considerarse accesoria del otorgamiento de escritura, asimismo, el saneamiento tiene carácter vinculante para las partes, no sólo por el pacto contractual, sino por expreso mandato legal.

En relación a las obligaciones de otorgar la escritura de cancelación de precio de venta y el saneamiento del bien, no son incompatibles ni excluyentes entre sí, por el contrario, ambas pretensiones están referidas a una sola obligación del transferente de perfeccionar la transferencia.

Mediante Resolución N° 50 de fecha 15 de mayo de 2015, el recurso de apelación que se interpuso fue concedido, con efecto suspensivo, al tiempo que se ordenó que sean elevados los autos al Superior Jerárquico.

Recurso de apelación interpuesto por la demandada

Con fecha 14 de mayo de 2015, el demandado interpuso recurso de apelación contra la N° 49-2015 de fecha 21 de abril de 2015, en el extremo que declara fundada en parte la demanda, a fin que el Superior Jerárquico revoque la recurrida, en base a los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho y derecho

Señala que el demandante pese a ser requerido mediante Carta Notarial, no ha cumplido con cancelar el saldo de precio contenido en la escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2010.

Se comete un error al considerar que se contó con el amparo legal del derecho de retención, cuando en realidad no se dan los presupuestos para ejercitar dicho derecho, es más nunca se recibió las comunicaciones a las que hace referencia, por lo tanto, no podrían surtir efecto legal alguno.

Por otro lado, el pago de USD 170,000.00 debe ser considerado parte de los gravámenes, debido a que dicho pago se hizo bajo la modalidad de cesión y el propio demandante se ha apersonado al proceso de ejecución de garantías.

Asimismo, considera que fue un error concluir que el vendedor se obligaba al saneamiento, como consecuencia de ello levantar los gravámenes, por el contrario, el demandante se encontraba facultado para levantar los gravámenes o cumplir con su obligación de cancelar el saldo del precio, no obstante, al no hacerlo operó de pleno derecho la resolución contractual, más aún si el demandado no aprobó la liquidación efectuada por el demandante.

Resolución emitida por la sala superior

Mediante Sentencia de Vista N° 499-2015 contenida en la Resolución N° 63 de fecha 26 de octubre de 2015, la Primera Sala Civil. de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, resolvió:

- La sentencia recurrida que declara fundada la demanda debe confirmarse. Y revocar en el extremo que declaró improcedente la

pretensión accesoria sobre el saneamiento del bien; reformándola, declararon fundada la pretensión accesoria.

La resolución fue motivada a través de los siguientes argumentos:

En relación a la resolución del contrato, señala que carece de relevancia alegar que no se cumplió la obligación en los términos del plazo primeramente señalado; pues, con la celebración de un posterior contrato, ya no se pactó un plazo determinado en términos calendarios sino un plazo indeterminado, el cual consistía en el cumplimiento conjunto de las prestaciones, con lo cual novaron los términos contractuales en dicho aspecto.

En relación a las obligaciones del vendedor, establece que, si bien este alegó el ejercicio del derecho de retención, no se dan los presupuestos necesarios para su aplicación

En cuanto al pago de USD 170,000.00 que el demandado cuestiona que no debe ser considerado parte de la cancelación, porque se hizo como Cesión de Crédito y es el propio demandante quien se ha apersonado al proceso de ejecución de garantías con el objeto de cobrarle al recurrente. No obstante, mediante comunicación notarial manifestó que realizaba la compensación de dicha suma, tal es así que en las posteriores comunicaciones notariales donde hacia conocer la liquidación figuraba dicha suma como cancelada, e igualmente a la interposición de la demanda refiere nuevamente que dicha suma ha sido compensada con lo cual se extingue la obligación de pago en dicho monto.

Respecto al cumplimiento de las obligaciones del comprador, se tiene que el otorgamiento de la escritura pública de cancelación, no han sido cumplidas hasta la fecha por parte del demandado, además, si bien, en el escrito de apelación se cuestiona la obligación de saneamiento indicando que es errada la conclusión que el vendedor se obligaba al saneamiento y por el contrario el propio demandante estaba facultado para levantar los gravámenes, se debe tener en cuenta que, la cláusula octava del contrato inicial autorizaba al comprador para que del monto del saldo de precio pueda cancelar los gravámenes, lo cual será

descontado al momento de otorgarse la escritura de cancelación; sin embargo, concordando con la valorado por el A quo, ello constituye meramente una facultad otorgada al ahora demandante, más no una obligación ni menos aún puede entenderse ello como una restricción o supresión de la obligación asumida por el vendedor.

En ese sentido, la obligación contractual de saneamiento convenida en la escritura pública, así como en el contrato posteriormente celebrado, no han sido cumplidas.

En relación a la pretensión accesoria, pese a que fue declarada improcedente, la Sala Superior considera que la obligación de saneamiento ha sido materia de valoración de fondo por el A Quo, pues se pronunció sobre la determinación de dicha obligación, así como valora su incumplimiento, por lo tanto, considera que se encuentra facultada para emitir un pronunciamiento de mérito, estableciendo que ha quedado acreditada que el comprador y ahora demandado ha cumplido las obligaciones contractuales pactadas, por lo que se ha declarado fundada la acción principal de otorgamiento de escritura pública; no obstante ello, por su parte se ha acreditado que el vendedor y ahora demandado no ha cumplido con su obligación de saneamiento.

Recurso de casación

Con fecha 17 de diciembre de 2015, el demandado R.V.L.A interpuso recurso extraordinario de casación, por las siguientes causales:

- Infracción normativa del artículo 1123, 1428, 1429 y 1485 i del Código Civil.
- Infracción normativa del artículo 196 del Código Procesal Civil.
- Infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y de los artículos IX y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Resolución de la sala civil permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República

Mediante el Auto Calificatorio de fecha 30 de noviembre de 2016, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, declaró improcedente el recurso de casación.

Los fundamentos de la Sala Suprema fueron los siguientes:

Respecto a las infracciones normativas del artículo 1123, 1428, 1429, 1485 y 1489 del Código Civil

La Sala Suprema advirtió que el presente recurso de casación no efectúa lo dispuesto los incisos 2) y 3) del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, puesto que no precisa con suficiente claridad la infracción normativa denunciada ni prueba la incidencia directa de la infracción sobre la decisión judicial impugnada,

toda vez que el demandado pretende provocar un nuevo debate sobre el aspecto fáctico del proceso el cual es ajeno a los fines del recurso de casación.

Respecto a la infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil

El recurso de casación, de acuerdo con la Sala Suprema, no aplica de manera adecuada el derecho objetivo al caso en mención, sino que pretende una valoración nueva de los hechos que fueron materia de debate en el presente proceso. Además, es insuficiente el hecho de mencionar la infracción procesal y material, puesto que se debe precisar qué normas fueron quebrantadas, al tiempo que se demuestra que los fundamentos de la sentencia son inválidos.

II. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente

Sobre la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda

El señor R.V.L.A (en adelante el demandado) dedujo excepción procesal de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, bajo el argumento que la descripción de la controversia referida en el acta de conciliación es totalmente distinta a las pretensiones señaladas en el escrito de demanda. Ya que solicitan el cumplimiento de su obligación de levantamiento de gravámenes y saneamiento, que permitan la cancelación del saldo de precio y el otorgamiento de escritura pública de cancelación de precio a su favor, sin embargo en el petitorio de la demanda interpuesta demandan, como pretensión principal otorgamiento de escritura pública de cancelación de precio de venta y como pretensión accesoria el saneamiento consistente en el levantamiento de los gravámenes que recaen sobre el bien materia de venta. Agrega que si lo que pretende es cancelar (pagar) el saldo de precio, debiera interponer un proceso no contencioso por ofrecimiento de pago.

Siendo así, el problema jurídico es si corresponde o no amparar dicha excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

Análisis

Las excepciones procesales son medios de defensa que buscan cuestionar la relación jurídica procesal. Así, estas buscan que el juez suspenda o concluyan el proceso, o en su caso que el juez decline su competencia del conocimiento del proceso.

Ahora bien, la verificación de la validez de la relación jurídica procesal se puede hacer en tres momentos: al calificar la demanda, en el saneamiento procesal y excepcionalmente en la sentencia.

Nuestro Código Procesal Civil establece una lista cerrada de excepciones procesales proponibles:

Artículo 446.- El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones:

(...) 4. Oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda;

6. Falta de legitimidad para obrar del demandante o del demandado (...).

Cabe recordar, que la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda tiene como objetivo que la demanda sea clara de tal manera que el juez al momento de resolver atienda al adecuado derecho que se pretenda tutelar, así como se busca que el demandado pueda ejercer su derecho de defensa.

Sobre la demanda la doctrina nacional señala:

La demanda es el instrumento procesal a través del cual se ejercita el derecho de acción. Asimismo, es el medio a través del cual se inicia el proceso, es decir, empieza esa compleja trama de relaciones jurídicas destinadas a obtener una solución del conflicto de intereses. (Monroy, 1996, p.228)

Ahora, en el caso debiera analizarse si en la demanda se advierta una situación de dudas o falta de esclarecimiento de la demanda, que ponga en riesgo que el demandado no pueda ejercer su derecho de defensa o que el juez no podrá atender la pretensión invocada.

De otro lado, es necesario recordad que en caso se declare fundada la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, corresponde se declare la suspensión del proceso, así se establece en el artículo 451 del Código Procesal Civil:

Artículo 451.- Una vez consentido o ejecutoriado el auto que declara fundada alguna de las excepciones enumeradas en el Artículo 446, el cuaderno de excepciones se agrega al principal y produce los efectos siguientes: (...)

3. Suspender el proceso hasta que el demandante subsane los defectos señalados en el auto resolutorio y dentro del plazo que este fije, si se trata

de la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

Por lo tanto, en caso se conceda o ampare la excepción procesal en análisis corresponderá la suspensión del proceso. En el siguiente capítulo se establecerá la posición sobre este problema.

Sobre la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar

El demandado dedujo excepción procesal de falta de legitimidad para obrar del demandante y demandado, alegando que la compraventa celebrada entre las partes (otorgado en la escritura pública del 21 de diciembre de 2010) ha sido resuelta mediante cartas notariales del 27 de enero de 2012 y 16 de febrero de 2012, al no haber cancelado el precio el demandante G.H.&.H.C. Y C.S.A.C. Siendo así, el problema jurídico es si corresponde o no amparar dicha excepción procesal de falta de legitimidad para obrar del demandante y demandado.

Análisis

Conforme a los párrafos precedentes, la excepción procesal es un mecanismo procesal de defensa que será resuelto por el juez en el saneamiento procesal. Cabe recordar que la legitimidad para obrar es la posición habilitante para ser parte del proceso, mas no que sea titular del derecho.

Siendo así, el Código Procesal Civil establece en el artículo 446 la posibilidad de deducir excepciones procesales de falta de legitimidad para obrar activa y pasiva. No obstante, las consecuencias de ampararse dichas excepciones procesales son distintas pues bien pueden suspenderla o concluirarla, así se establece en el artículo 451 del Código Procesal referido:

Artículo 451.- Una vez consentido o ejecutoriado el auto que declara fundada alguna de las excepciones enumeradas en el Artículo 446, el cuaderno de excepciones se agrega al principal y produce los efectos siguientes: (...)

4. Suspender el proceso hasta que el demandante establezca la relación jurídica procesal entre las personas que el auto resolutorio ordene y dentro del plazo que éste fije, si se trata de la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado.

5. Anular lo actuado y dar por concluido el proceso, si se trata de las excepciones de incompetencia, representación insuficiente del demandado, falta de agotamiento de la vía administrativa, falta de legitimidad para obrar del demandante, litispendencia, cosa juzgada, desistimiento de la pretensión, conclusión del proceso por conciliación o transacción, caducidad, prescripción extintiva o convenio arbitral.

En el caso concreto, el demandado ha deducido excepción procesal por falta de legitimidad para obrar activa y pasiva, bajo el argumento que el contrato que sustenta el derecho del demandante ya se encuentra resuelta por incumplimiento de cancelar el saldo del precio, lo que se analizará en el siguiente capítulo teniendo en cuenta la dimensión de la legitimidad para obrar.

Sobre si debió ampararse la demanda a fin de que se otorgue escritura pública de cancelación total del precio de venta

En el caso el demandante solicita como pretensión principal que el demandado otorgue la escritura pública de cancelación del precio de venta; de otro lado el demandado refiere que el demandante no ha cumplido con sus obligaciones, por lo que ha resuelto el contrato de compraventa y que no existe obligación de otorgar escritura pública de cancelación del precio de venta.

Es por ello que corresponde determinar si debió ampararse la demanda sobre el extremo de otorgarse o no a favor del demandante la escritura pública de cancelación del precio de venta.

Análisis

La escritura pública es un documento matriz protocolar que elabora (protocoliza) el notario dentro del marco de su competencia, así Manuel Soria (2013) señala:

Es definido por la ley como aquel documento matriz incorporado al protocolo notarial, que es autorizado por el notario, con uno o más actos jurídicos en su contenido.

Es una propuesta de carácter formal, únicamente así se entiende que el cuerpo de la escritura estará constituido por la minuta y esta contiene

íntegramente el contrato o acto jurídico que ha de ser materia de la escritura. Conforme a esta particularidad tripartita de la escritura, la introducción ha de comprender lo que en doctrina se denomina la comparecencia; el cuerpo, la transcripción de la minuta, y la conclusión el otorgamiento y la autorización. (p. 51)

Asimismo, la doctrina nacional señala que el otorgamiento de escritura pública es una obligación de hacer:

Cuando se demanda el otorgamiento de escritura pública nos encontramos ante una obligación cuya prestación es de hacer. Y lo que se tiene que hacer o elaborar es la escritura pública que sustente al acto jurídico ya preexistente que se quiere documentar de modo oficial o público, para gozar con algo más de certeza o seguridad jurídica. (Tantaleán, 2014, s/n)

De acuerdo a nuestro Código Civil corresponde otorgar la escritura pública en aquellos casos:

Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad

Artículo 1412.- 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.

Siendo así, se debe analizar si en la obligación de otorgar la escritura pública a favor del demandante se debe otorgar por disposición de la ley o por el acuerdo de partes. Ello resulta necesario a fin de determinar si debió o no ampararse la demanda.

Cabe también recordar que la finalidad del artículo 1549 del Código Civil es que el comprador goce de la plenitud de su propiedad de allí que por medio de dicha

norma se establece la obligatoriedad de otorgar escritura pública en casos del contrato de compraventa.

Cabe recordar sobre el derecho de propiedad lo siguiente:

La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, ya sean corporales – cosas- o incorporales – derechos -, quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona. Este señorío pleno se ve reflejado en las facultades que tiene la persona sobre sus bienes, que son todas las posibles. (Avendaño, 2017, p. 57)

Sobre la forma de acumulación objetiva y el amparo sobre dicha pretensión

En el caso el demandante propone como pretensión principal que el demandado otorgue la escritura pública de cancelación del precio de venta, y como pretensión accesoria se solicita que el demandado realice el saneamiento del bien, materia de venta, consistente en el levantamiento de los gravámenes que aparecen inscritos.

Es por ello que, el problema jurídico es si la pretensión accesoria fue debidamente acumulada y si corresponde o no amparar dicha pretensión.

Análisis

La acumulación procesal puede darse de dos tipos: subjetiva u objetiva. En la primera es cuando existen dos o más personas como partes demandantes o demandados; mientras que en la segunda es cuando en un proceso hay más de una pretensión. La doctrina nacional ha señalado sobre la acumulación procesal lo siguiente:

La acumulación objetiva originaria puede a su vez tener cuatro subclases: subordinada, alternativa, simple y accesoria. La subordinada opera cuando se plantea un petitorio como principal y en la hipótesis que se declare infundada se pronuncie sobre el otro petitorio; la alternativa, declara fundada ambas y se le concede al ejecutado el derecho a escoger cuál cumple y si no escoge lo hace

el demandante; la accesoria o eventual opera bajo el supuesto que si es fundada la principal las otras son secuenciales. (Ledesma, 2012, p. 212)

Las pretensiones se encuentran descritas en el artículo 87 del Código Procesal Civil, el cual señala sobre la accesoria “cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás. Asimismo, los requisitos para acumular dichas pretensiones se encuentran en el artículo 85 del Código Procesal referido:

Requisitos de la acumulación objetiva

Artículo 85.- Se pueden acumular pretensiones en un proceso siempre que estas:

1. Sean de competencia del mismo Juez;
2. No sean contrarias entre sí, salvo que sean propuestas en forma subordinada o alternativa;
3. Sean tramitables en una misma vía procedimental. (...)

En ese contexto, deberá evaluarse si el demandante hizo bien o no al acumular una pretensión accesoria, ya que para el juez de primera instancia no fue adecuada dicha acumulación.

III. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados

Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados

Sobre la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda

La excepción procesal sobre oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda se sustentó en que no coincidían las pretensiones establecidas en el acta de conciliación y en la demanda, lo que no es adecuado para sustentar esta excepción procesal puesto que es necesario que se acredite en qué sentido la “demanda” contiene aspectos ambiguos u oscuros, pues diferir con el acta de

conciliación puede generar una situación de falta de interés para obrar, mas no necesariamente la excepción procesal propuesta por el demandado.

De otro lado, no se ha acreditado de qué manera restringiría el derecho de defensa al demandado o en qué sentido el juez pueda no resolver el caso al estar supuestamente ambiguo u oscuro la demanda.

En el caso, el Juzgado declaró infundada la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda ello en la medida que analizó que en el acta de conciliación y la demanda sí coinciden las pretensiones solo que ha sido establecido de forma desordenada, pero que en esencia no genera ninguna oscuridad o ambigüedad.

Al respecto, considero estar de acuerdo con la decisión del juzgado de desestimar la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, ya que el fundamento propuesto por el demandado se desestimó al sí coincidir entre el acta de conciliación y la demanda, sin embargo debo agregar que incluso la falta de coincidencia entre el acta de conciliación y la demanda no *per se* hace que la demanda sea oscura ambigua, sino es necesario se acredite los extremos del defecto que se invoca.

Sobre la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar

Mediante resolución del 23 de octubre de 2012, el Juzgado desestimó la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar al considerar que “que existe una relación entre demandante y demandado en la relación jurídica sustantiva, que ha sido trasladada a la relación procesal, por lo que existe una legitimidad para obrar tanto del demandante como del demandado, debiendo ser materia de análisis si existe o no obligación de otorgar la escritura pública, o si el contrato quedó resuelto o no”.

Al respecto, considero estar de acuerdo con la decisión del juzgado de desestimar la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar, mas debo advertir que el juez no fundamentos de manera suficiente cómo es que determinó la coincidencia de las relaciones jurídicas materiales y procesales. Asimismo, no advirtió que el demandado no precisó a qué tipo de excepción procesal se refirió

el demandado si activa o pasiva; salvo que se haya considerado que la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar ha sido en ambas partes.

En resumen, sobre este problema considero que la excepción procesal deducida por el demandado es activa y pasiva, asimismo que en el caso si bien se ha alegado que se ha resuelto el contrato, lo cierto es que dicha resolución extrajudicial del contrato merece un análisis del fondo del asunto, lo que no se puede hacer cuando se va a resolver sobre la validez de la relación jurídica procesal, por lo que considerando (por el momento) que el contrato aún no ha sido resuelto, en consecuencia corresponde tener en cuenta que en la demanda sí se afirmó de manera adecuada el derecho (legitimidad activa) y se dirigió sobre el demandado como titular de una situación de desventaja (legitimidad activa).

Por lo tanto, correspondía desestimar las excepciones procesales de falta de legitimidad para obrar.

Sobre si debió ampararse la demanda a fin de que se otorgue escritura pública de cancelación total del precio de venta

En el caso el demandante solicita como pretensión principal que el demandado otorgue la escritura pública de cancelación del precio de venta; de otro lado el demandado refiere que el demandante no ha cumplido con sus obligaciones, por lo que ha resuelto el contrato de compraventa y que no existe obligación de otorgar escritura pública de cancelación del precio de venta.

En principio debe tenerse en cuenta lo pactado por las partes, así se tiene lo siguiente:

- De fojas 06 a 10 del expediente se verifica que con fecha 21 de diciembre de 2010 se celebró una escritura pública que contiene una compraventa de inmueble entre H&H Contratistas y Consultores S.A.C (comprador) Y R.V.L.A (vendedor), quienes son partes del presente proceso.
- El precio total es por la suma de \$700 000.00; los que se pagarían en dos partes: 1) \$ 57 000.00 a la firma de dicho documento y 2) el saldo por \$ 643 000.00 se firmaría a los 60 días de firmado el presente documento.

- No obstante, lo anterior, habiéndose cumplido con el pago de \$564,013 con 95/100 (no negado por el demandado) se acordó en un nuevo contrato de fecha del 02 de junio de 2011 que el saldo restante se pagaría conjuntamente con el levantamiento de los gravámenes que pesan sobre el inmueble materia de venta y previa liquidación de los pagos a cuenta.
- Siendo así, la empresa demandante ha cumplido con el pago de \$564,013 con 95/100 y el saldo del precio (\$ 135 985 con 05/100) que en exceso fue hecho por depósito judicial por la suma de \$192,815.47.
- Es así que mal hizo el demandado al señalar que ha resuelto el contrato de forma extrajudicial, cuando el demandante no había incumplido con sus obligaciones, sino más bien el demandado no cumplió con sanear el inmueble referido a referido a gravámenes: en el asiento D0005 y D0008 respecto de la empresa R.B.S.A.C y así como el inscrito en el asiento D0009, correspondiente a la anotación de demanda sobre acción pauliana revocatoria, seguido por S.M.S.A.C, en contra de J.I.L.V y otros.
- Asimismo, debe recordarse que Mario Castillo (2015) refiere cuales son las obligaciones de los vendedores:

La obligación del vendedor al perfeccionar la transferencia de propiedad del bien, a la cual hace referencia el artículo 1549° del Código Civil, resulta complementaria a la disposición del numeral 949, pues podría darse el caso donde el vendedor tenga que realizar actos adicionales para que se produzca dicha transferencia de propiedad, no bastando para tal efecto la sola disposición legal del artículo 949. (P.137)

- Sobre el perfeccionamiento de la venta a que se refiere el artículo 1549 del Código Civil (no del contrato pues esta se da con el consentimiento) el IX Pleno Casatorio Civil (aunque debe tomarse en cuenta que no estaba vigente al sentenciarse) señala:

Por el artículo 1549 del Código Civil que establece que: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”. Así es, esta obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que tiene a su cargo el vendedor supone la realización de aquellos actos que le permitan al comprador ejercitar a plenitud su derecho de propiedad¹³², esto es, que le permitan usar,

disfrutar, disponer, reivindicar y oponer el derecho adquirido, de manera que entre tales actos se encuentran: la entrega del bien y el otorgamiento de la escritura pública, pues esta es necesaria para el acceso al Registro Público, instrumento que permitirá que el derecho subjetivo en cuestión alcance la mayor oponibilidad. (El Peruano, Casación 4442-2015 Moquegua fecha 18 de enero de 2017, p.7682)

- Por lo tanto, sí correspondía emitir una escritura pública de cancelación de precio a fin de que el demandante (comprador) pueda acreditar el pago total del precio de venta, aunque cabe precisar que en la cláusula tercera del contrato se acordó otorgar una minuta de cancelación de precio, no obstante consideramos que de acuerdo al artículo 1549 del Código Civil el vendedor tiene la obligación de perfeccionar la venta, por el cual debe realizar todas las actuaciones, dentro de sus facultades, para que el comprador pueda gozar de la plenitud de su propiedad.

Sobre la forma de acumulación objetiva y el amparo de dicha pretensión

En el caso G.H.&H.C. Y C.S.A.C interpuso demanda contra R.V.L.A a fin de que como pretensión principal le otorgue la escritura pública de “cancelación total del precio de venta del inmueble”, asimismo como pretensión accesoria se realice “actuaciones de saneamiento consistente en el levantamiento de los gravámenes que aparecen inscritos en la partida XXXXXXXX y la cancelación del precio”.

Por su lado, en la sentencia de primera instancia se declaró improcedente la pretensión accesoria; por lo que, la controversia que se pretende dilucidar es si dicha pretensión accesoria fue acorde al ordenamiento procesal.

Al respecto, conforme a las cláusulas del contrato se aprecia que el demandante sí cumplió con cancelar parte del precio (del total del precio que es \$700 000.00) y que por contrato privado se acordó que el saldo del precio se pagaría previa a la liquidación de gastos y conjunta mente con el levantamiento de los gravámenes que pesan sobre el bien materia de venta, dicho acuerdo obra a folios 17 del expediente.

Por lo que, se verifica que el demandante (comprador) ha cumplido con su obligación a cargo (pago parcial ya que el saldo de común acuerdo se estableció que se pagaría al saneamiento total del inmueble), mientras que el demandado tenía la obligación de otorgar una escritura pública de cancelación, el cual fue amparado por las sentencias de mérito. No obstante, la primera instancia consideró que la pretensión accesoria (obligación de saneamiento como levantar los gravámenes) es improcedente, extremo con la que no estoy de acuerdo ya que de acuerdo a los contratos celebrados entre las partes (escritura de compraventa y posterior contrato) en caso no se hubiera amparado la pretensión principal, es decir si no se hubiera acreditado que el comprador (demandante) cumplió con su obligación sobre el precio, se denegaría también la obligación de sanear a cargo de la vendedora.

Por lo tanto, no correspondía desestimar la pretensión accesoria, ya que dicha acumulación sí devendría del amparo de la pretensión principal, de conformidad al artículo 87 del Código procesal Civil.

Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas

Respecto de las sentencias emitidas en el presente proceso

El Juzgado emitió Sentencia N°48-2015 por el cual resolvió: Declarar fundada en parte la demanda; en consecuencia, dispuso que el demandado cumpla con otorgar y suscribir la correspondiente escritura Pública de cancelación de precio venta; así mismo declaró improcedente la pretensión accesoria sobre el saneamiento del bien consistente en el levantamiento de los gravámenes.

En sentido parcialmente contrario, la Primera Sala Civil. de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, resolvió: Confirmar la sentencia recurrida que resolvió declarar fundada la demanda, disponiendo que se cumpla con otorgar y suscribir la correspondiente escritura pública de cancelación de precio de venta. Y dispuso revocar en el extremo que declaró improcedente la pretensión accesoria sobre el saneamiento del bien; reformándola, declararon fundada la pretensión accesoria sobre el saneamiento del bien consistente en el levantamiento de gravámenes que pesan sobre el bien inmueble, disponiendo que el demandado cumpla con su obligación de saneamiento levantando los gravámenes sobre el

inmueble que ha transferido inscritos en los asientos números D005, D008 y D009 de la Partida número XXXXXXXX.

Al respecto, conforme a lo señalado en la parte de análisis y posición crítica sobre los problemas jurídicos se denota que entre las partes han celebrado inicialmente una compraventa y el pago del precio se realizaría en dos partes, no obstante luego se acordó que el saldo total del precio se pagaría una vez realizada la liquidación de los pagos a cuenta hechas y se levante los gravámenes que pesaban sobre el bien materia de venta, lo que no cumplió el demandado, mientras que el demandante sí cumplió con el pago de parte de la deuda e incluso el saldo en exceso se hizo por depósito judicial.

En ese sentido, me encuentro de acuerdo con que se ampare la demanda sobre la pretensión principal, el cual es que se otorgue una escritura pública de cancelación de precio en función al artículo 1549 del Código Civil, así como debió ampararse la pretensión accesoria, puesto que, al haber cancelado el precio y no haberse referido que el demandante (comprador) ha incumplido con sus obligaciones, el demandado debía -además de cumplir con la pretensión principal- realizar las actuaciones para levantar los gravámenes que afectaban el inmueble materia de venta, lo cual se propuso como pretensión accesoria.

Por tanto, no me encuentro de acuerdo con la sentencia de primera instancia en el extremo que declaró improcedente la pretensión accesoria; mientras que sí me encuentro de acuerdo con la sentencia de segunda instancia quien declaró confirmar la fundabilidad de la pretensión principal, así como revocar la sentencia de primera instancia en el extremo que declaró improcedente la pretensión accesoria y reformándola declaró fundada dicha pretensión, ya que el demandante cumplió con acreditar que ha cumplido con las obligaciones acordadas entre las partes.

Respecto del Auto Calificadorio de Casación

Mediante la Auto Calificadorio de fecha 30 de noviembre de 2016 recaída en la Casación N°0088-2016, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

de la Corte Suprema de Justicia de la República, resolvió: Declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por el demandado R.V.L.A, contra la Sentencia de Vista.

Al respecto, me encuentro de acuerdo con dicho auto calificadorio de casación, ya que los fines del recurso extraordinario de casación es que se adecue el derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia; no obstante en el caso de una revisión del recurso se denota que no ha cumplido con los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, los cuales como requisitos de procedencia se establece que debiera describirse con claridad y precisión de la infracción normativa lo que no se ha cumplido en el caso por el recurrente ello en cuanto a la infracción de la norma material, así mismo en cuanto a la infracción al debido proceso, se verifica que la intención del demandante es que se vuelvan a valorar medios probatorios, actuación que no es posible en sede casatoria.

En consecuencia, correspondía declarar improcedente el recurso de casación al no cumplirse con los requisitos para su formulación.

IV. Conclusiones

En el presente caso, se ha identificado y analizado los problemas jurídicos más importantes del expediente, los que son de carácter procesal y sustantivo, así sobre los primeros puedo señalar que no correspondía amparar las excepciones procesales de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda y la falta de legitimidad para obrar, ello en la medida que el demandado no cumplió con identificar en qué medida la demanda es imprecisa o poco clara y de qué forma ello pondría en riesgo el derecho de defensa del demandado.

Asimismo, sobre la excepción de falta de legitimidad para obrar activa y pasiva, el demandado pretendía quebrar la correspondencia de la relación jurídica procesal y material, bajo el argumento que el contrato de compraventa ha sido resuelto de forma extrajudicial, no obstante dicha resolución contractual es un aspecto que debiera analizarse en el fondo del asunto, pues para tener legitimidad para obrar es necesario se afirme la titularidad del derecho lo que sí

ha cumplido el demandante, en consecuencia correspondía desestimar las excepciones procesales interpuestas.

En cuanto, a la pretensión accesoria propuesta por el demandante considero que no debió declararse improcedente, ya que sí guarda conexión y dependencia con la pretensión principal en el sentido que si se hubiera desestimado la pretensión principal se tendría por incumplido las obligaciones del demandante; por lo que, no correspondería (en dicho caso) que el demandado levante los gravámenes sobre el inmueble materia de venta.

De otro lado, sobre las sentencias de mérito, debo señalar que no me encuentro de acuerdo con el pronunciamiento del A Quo en el extremo que desestimó la pretensión accesoria, mientras que estoy de acuerdo con la sentencia de vista en razón a que amparó ambas pretensiones del demandante en la medida que sí correspondía le otorguen una escritura pública de cancelación de precio pues el comprador acreditó cumplir con parte del pago y el saldo (en exceso) con depósito judicial, así como correspondía que el demandado levante los gravámenes que recaen sobre el bien inmueble materia de venta.

Por último, me encuentro de acuerdo con el auto calificadorio de casación que declaró improcedente el recurso extraordinario, toda vez que el demandado al interponer el referido recurso no cumplió con los requisitos de procedencia descritos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, así como pretendía se vuelvan a valorar los medios probatorios en casación cuando ello es ajeno a los fines del recurso extraordinario de casación.

V. Bibliografía

- Avedaño Valdez, J. & Avedaño Arana F. (2017). *Derechos Reales*". Colección lo esencial del derecho 1. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Soria Alarcón, M. (2013). *Apuntes de Derecho Notarial*. Ediciones Folk Tercera Edición.
- Castillo Freyre, M. (2015). "Comentarios al contrato de compraventa", Gaceta jurídica.
- Ledesma Narváez, M. (2012). Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis de artículo por artículo. Tomo I. Gaceta Jurídica.
- Monroy Gálvez, J. (1996). Introducción al proceso civil. Tomo I, Ed. Temis S.A. Santa Fe de Bogotá, Colombia.
- Tantaleán Odar, R. (2014). Anotación sobre el otorgamiento de escritura pública. Comentarios a la Casación 3643-2011-La Libertad. Derecho y Cambio Social.
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKewjrldGstYL2AhXZHBkGHWrtAHUQFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Fdigitalnet.unirioja.es%2Fdescarga%2Farticulo%2F5470243.pdf&usg=AOvVaw1LIEKfPDiI2wYpqSvHkA_t

Fuentes legales:

- Constitución Política del Perú de 1993
- Código Procesal Civil de 1993
- Código Civil

Fuentes Jurisprudenciales:

- El peruano, IX PLENO CASATORIO CIVIL. Casación 4442-2015 Moquegua fecha 18 de enero de 2017.

Anexos

- Demanda
- Excepciones procesales
- Contestación de demanda
- Sentencia del A Quo
- Recursos de apelación
- Sentencia de vista
- Recurso de casación
- Auto calificadorio de casación

Auto calificadorio de casación

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 0088 - 2016
AREQUIPA**

593
fideiussor
27

Lima, treinta de noviembre
de dos mil dieciséis.-

VISTOS:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por el demandado F [REDACTED] de fecha diecisiete de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas quinientos setenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de octubre de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta y nueve, que confirmó en parte la sentencia de primera instancia de fecha veintiuno de abril de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos sesenta, que declara fundada en parte la demanda de otorgamiento de escritura pública; reúne los requisitos de forma para su admisibilidad, conforme a lo previsto en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; por lo que corresponde examinar si el recurso reúne los requisitos de fondo; y **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que, recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que conforme al artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en consecuencia, su fundamentación debe ser clara, precisa y concreta, indicando adecuadamente en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial denunciado.

SEGUNDO: Que, el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, señala que el recurso de casación se sustenta en: i) la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

594
presente
cat.

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 0088 - 2016
AREQUIPA**

en la resolución impugnada, o ii) en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

TERCERO: Que, los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, que el recurrente no hubiera consentido la sentencia de primera instancia que le era adversa, cuando ésta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso, se describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, e indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio.

CUARTO: Que, se aprecia a fojas cuatrocientos noventa y siete que el demandado recurrente apeló la sentencia de primera instancia que le fue adversa, cumpliendo con el requisito de procedencia previsto en el numeral 1 del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil.

QUINTO: Que, el recurrente invocando el modificado artículo 388 y siguientes del Código Procesal Civil, denuncia como supuesto de: a) **infracción normativa del artículo 1123 del Código Civil;** señala que en lo que respecta al derecho de retención dado que para hacer uso de ese derecho tiene que existir conexión entre el crédito y el bien que se retiene; b) **infracción normativa de los artículos 1485 y 1489 del Código Civil;** que la Sala Superior ha contravenido dichas normas sustantivas dado que los contratantes pueden ampliar, restringir o suprimir la obligación de saneamiento; c) **infracción normativa de los artículos 1428 y 1429 del Código Civil;** arguye que, dicha norma concede a las partes el derecho de la resolución contractual por incumplimiento en los contratos de prestaciones recíprocas de resolver el mismo en caso de incumplimiento además de establecer de forma errada que las partes han convenido en

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

*SPS
procuraduría*

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 0088 - 2016
AREQUIPA**

un nuevo plazo, ya que las condiciones primigenias establecidas en la escritura pública de compra venta nunca fueron modificadas, en consecuencia hasta que no se apruebe la liquidación de los pagos efectuados por parte del recurrente y se levanten los gravámenes existentes no se ha podido exigir judicialmente el otorgamiento de la escritura pública; y, **d) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil**; señala que, se aprecia de la sentencia de vista que esta se pronuncia fuera de lo pedido en el recurso de apelación, dado que de los agravios denunciados se solicitó que se revoque la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia, se dispone que el demandado cumpla con otorgar y suscribir la correspondiente escritura pública de cancelación de precio de venta, respecto al terreno rústico de 7 520.00 m² ubicados en Tahuaycani, Distrito de Sachaca, que consta en la Partida N° 04007137 del Registro de Predios Zona Registral XII Sede Arequipa en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de realizarse ejecución forzada; lo cual no ha ameritado pronunciamiento alguno por parte de la Sala Superior vulnerando con ello el principio de congruencia procesal.

SEXTO: Que, en relación al agravio denunciado en los acápites **a), b) y c)** se aprecia que analizando de manera conjunta los fundamentos del recurso de casación, se advierte en principio que la recurrente no cumple con los requisitos de procedencia descritos en los incisos 2) y 3) del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, al no describir con claridad y precisión la infracción normativa denunciada ni demuestra la incidencia directa de la infracción sobre la decisión judicial impugnada, toda vez que el recurrente pretende provocar un nuevo debate sobre el

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 0088 - 2016
AREQUIPA**

aspecto fáctico del proceso el cual es ajeno a los fines del recurso de casación; ello por cuanto conforme quedó establecido en autos existió un contrato de compra venta celebrado entre la parte demandante y demandada, la primera en calidad de compradora y el segundo en calidad de vendedor, que dicho contrato, trató sobre la compra venta del bien inmueble consistente en un terreno rústico de 7520 m² ubicado en Tahuaycani, inscrito en la Partida Electrónica N° 04007137, donde se acordó el precio, pago y condiciones de prestaciones mutuas entre los contratantes, los cuales han sido evaluados por las instancias de mérito; por tanto, el acto jurídico preexistente debe formalizarse en virtud de lo que dispone el artículo 1412 del Código Civil; ergo, esta agravio debe desestimarse.

SÉPTIMO: Que, en cuanto a la denuncia contenida en el acápite d) este Colegiado Supremo considera necesario indicar que el modo en que el recurso de casación ha sido propuesto por el recurrente, evidencia con claridad que lo pretendido a través de ellas no es obtener una correcta aplicación del derecho objetivo al caso concreto, sino más bien una nueva valoración de los hechos debatidos en el presente proceso; asimismo, no basta con citar la infracción procesal y material sino desarrollar qué normas han sido infringidas, y por qué los fundamentos de la sentencia de vista no serían válidos; por lo que, el recurso de casación en análisis, debe ser declarado **improcedente**.

Por las razones expuestas, al no haberse satisfecho las exigencias de fondo a que hace referencia el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 392 del anotado Código, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el demandado [REDACTED] de fecha diecisiete de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas

SP3
revisado
C.I.

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 0088 - 2016
AREQUIPA**

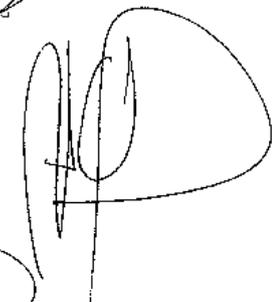
quinientos setenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de octubre de dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta y nueve; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por [REDACTED] contra [REDACTED] sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron.- **Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.-**

S.S.

WALDE JÁUREGUI



LAMA MORE



VINATEA MEDINA



RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO



SE PUBLICO CONFORME A LEY

RICARDO BAVARRO PAJUELO
SECRETARIO DE SALA
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia

02 FEB. 2017

Jcc/Pvs

Se encuentra en proceso la etapa ejecutoriada

11° JUZGADO CIVIL _ SEDE CENTRAL
 EXPEDIENTE : 02517-2012-0-0401-JR-CI-06
 MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
 JUEZ : DUEÑAS TRIVIÑOS WILSON URIEL
 ESPECIALISTA : COAQUIRA MAMANI MIGUEL EDUARDO
 DEMANDADO : [REDACTED]
 DEMANDANTE : [REDACTED]

INFORME

Señor Juez, pongo en su conocimiento que debido a la excesiva carga procesal que soporta la secretaria a mi cargo, es que el escrito que antecede es puesto a despacho en la fecha, asimismo debo manifestar que por disposición superior he asumido funciones a partir del 02 de noviembre del presente año.

RESOLUCIÓN NRO. 98

Arequipa, veintinueve de noviembre
 Del dos mil veintiuno. -

Asumiendo competencia el Juez que suscribe y el especialista legal que da cuenta por disposición superior. Así mismo, por Resolución Administrativa Nro. 000336-2021-CE-PJ, se dispone remitir los procesos que se encuentren en la etapa de ejecución tramitados por el Segundo Juzgado Civil y Sexto Juzgado Civil, al Undécimo Juzgado Especializado Civil, y en mérito a ello se remitió el expediente a este juzgado. **AL ESCRITO N° 80197-2021**: Al Oficio Nro. 2517-2012 Téngase por recibido el presente expediente que fuera remitido por el Sexto Juzgado Especializado Civil para su EJECUCIÓN, póngase a conocimiento de las partes la recepción del mismo por parte de este juzgado. -----

RESOLUCIÓN NRO. 99

AL ESCRITO RESERVADO N° 62807-2021: Presentado por el demandado [REDACTED] **AL PRINCIPAL**.- Previamente cumpla con adjuntar arancel judicial por derecho de expedición de copias simples; **AL OTROSÍ**: Expida la constancia que solicitada, debiendo la parte interesada de realizar las coordinaciones pertinentes a través del SUGA cuyo enlace es el siguiente (Link): <https://csjarequipa.pj.gob.pe/csjar/suga>. Para lo cual deberá solicitar dos fechas; una para para el inicio del trámite y la segunda fecha para el recojo de la constancia. -