



**FACULTAD DE DERECHO**

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL N° 20273-  
2015-0-1801-JR-CI-19**



**PRESENTADO POR  
JUAN ARTURO GAVELÁN GASPAR**

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

**LIMA – PERÚ  
2023**



**CC BY-NC-ND**

**Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

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



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad  
de Derecho

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el  
Título de Abogado**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 20273-2015-0-1801-JR-CI-19**

**Materia : Otorgamiento de Escritura Pública**

**Entidad : Poder Judicial**

**Bachiller : Juan Arturo Gavelán Gaspar**

**Código : 2015111935**

**LIMA – PERÚ  
2023**

En el presente Informe Jurídico procederé a analizar un proceso civil sobre Otorgamiento de Escritura Pública. La demanda de Otorgamiento de Escritura Pública fue interpuesta por don CEMC y doña JSOD en contra de don VNAA y doña VMC. En el presente proceso, la sentencia de primera instancia, de fecha 26 de setiembre del 2016, se declaró fundada la demanda respecto al Otorgamiento de Escritura Pública. Luego, una de las partes demandada, don VNAA, apeló la sentencia en mención, solicitando que se eleve al superior jerárquico con el fin de que la demanda se declare infundada; esta, se concede posteriormente con efectos suspensivos el 03 de febrero del 2017. Paralelamente, la parte codemandada, doña VMC, declarada rebelde inicialmente, presenta su apersonamiento y nombramiento de abogado el 09 de marzo del 2017, para luego –con fecha 13 de marzo del 2017-, interponer recurso de apelación y solicitar la nulidad de todos los actos procesales hasta la etapa de admisión de la demanda. A ello, el 19° juzgado civil responde que, habiéndose concedido ya la apelación con efectos suspensivos, solicitado por don VNAA, la presente judicatura perdió la competencia, razón por la cual su pedido deberá ser solicitado en la instancia superior. Presentando aquella su pretensión en la sala superior, la Quinta Sala Civil declara, mediante resolución, improcedente la nulidad formulada por doña VMC. Finalmente, la Corte Superior de Justicia de Lima revoca la sentencia de primera instancia de Otorgamiento de Escritura Pública, reformándola y declarándola improcedente.

NOMBRE DEL TRABAJO

**GAVELAN GASPAR.docx**

RECUENTO DE PALABRAS

**6956 Words**

RECUENTO DE PÁGINAS

**26 Pages**

FECHA DE ENTREGA

**Sep 14, 2023 8:52 AM GMT-5**

RECUENTO DE CARACTERES

**35863 Characters**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**91.9KB**

FECHA DEL INFORME

**Sep 14, 2023 8:53 AM GMT-5****● 18% de similitud general**

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

- 18% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 13% Base de datos de trabajos entregados
- 4% 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)



USMP FACULTAD DE DERECHO  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARCO  
Dr. GINO RIOS-PATIO  
Director del Instituto de Investigación Jurídica

GRP/  
REB

# CONTENIDO

I.	RELACION DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTO POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO .....	1
II.	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE .	12
III.	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS .....	15
IV.	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS .....	18
V.	CONCLUSIONES .....	22
VI.	BIBLIOGRAFÍA .....	23

## **I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTO POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO**

### **Hechos:**

Con fecha 01 de diciembre del 2015, don CEMC y doña JSOD, interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública en contra de don VNAA y doña VMC, ante el 19° Juzgado Civil de Lima.

### **Petitorio:**

Los demandantes interponen la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, a fin que los demandados cumplan con otorgar Escritura Pública del contrato de compraventa de fecha 22 de diciembre del 2009, respecto al 11.9047% de los derechos y acciones del inmueble ubicado con frente a la Avenida Grau N° XX y Jirón Luna Pizarro N° YY, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, acumulando la siguiente pretensión:

Solicita que el pago de costas y costos recaiga sobre la demandada, por ser esta la que lo ha obligado a iniciar el proceso Otorgamiento de Escritura Pública.

### **Fundamentos de hecho:**

Que, con fecha 22 de diciembre el 2009, los demandantes celebraron con los demandados un Contrato de Compraventa del 11.9047 % de los derechos y acciones del inmueble ubicado con Frente a la Avenida Grau N° XX y Jirón Luna Pizarro N° YY, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 11116124, Asiento C0003.

Que, el precio del inmueble se pactó en la suma de US\$ 200,000.00 (DOSCIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), el cual sería cancelado de la siguiente manera:

- a. La suma de US\$ 13,000.00 (TRECE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) pagada antes de la suscripción del contrato.
- b. La suma de US\$ 60,000.00 (SESENTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) pagada a la firma del contrato.
- c. La suma de US\$ 20,000.00 (VEINTE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) pagada el 30 de diciembre del 2009.
- d. La suma de US\$ 5,000.00 (CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) pagada el 22 de octubre del 2012.
- e. La suma de US\$ 102,000.00 (CIENTO DOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) pagada a través del Banco de Crédito del Perú en compensación al préstamo contraído por los demandados.

Que, los demandantes precisan que cumplieron con cancelar todas las cuotas establecidas en el contrato; no obstante, existe un saldo de US\$ 5,000.00 (CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), a favor de los demandados, puesto que estos se niegan a recibirlo.

Que, conforme a la cláusula octavo del contrato de compraventa en mención, los vendedores se obligaron a sanear la titulación del inmueble, el cual se formalizaría con el otorgamiento de la Escritura Pública, a fin de poder escribir su derecho de propiedad en los Registros Públicos.

Que los demandados se han negado reiteradamente a otorgar a los demandantes la Escritura Pública producto de la operación de compraventa en mención.

#### **Fundamentos de derecho:**

Código civil: artículos 1549 y 1412.

Código Procesal Civil: artículo 546.

#### **Vía procedimental:**

Proceso sumarísimo, según el artículo 546, inc. 8 del Código Procesal Civil.



**Medios Probatorios:**

Copia legalizada del Contrato de Compraventa de fecha 22 de diciembre del 2009.

Copia legalizada de recibo de pago por el importe de US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), donde se precisa que solo faltan US\$ 5,000.00 (CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) para la cancelación y transferir el bien a nombre de los compradores.

Copia literal de la Partida Electrónica N° 11116124, destinada a acreditar que el inmueble sub Litis está inscrita a nombre de los demandados.

**Auto calificadorio de la demanda:**

Con fecha 29 de diciembre del 2015, mediante resolución número uno, el juez del décimo noveno juzgado civil de Lima, resolvió admitir la demanda interpuesta por don CEMC y doña JSOD, sobre la demanda por el plazo de 05 días para su contestación.

**Contestación de la demanda por parte del codemandado VNAA:**

Con fecha 20 de enero del 2016, don VNAA, presenta su escrito de contestación de la demanda y formula la tacha del contrato privado de compraventa de derechos y acciones inmobiliarios, de fecha 22 de octubre del 2009, a fin de que declare infundada la demanda.

**Fundamentos de hecho:**

Que, el referido contrato de fecha 22 de diciembre del 2009, no existe.

Que desconoce el contrato en mención.

Que, el codemandado solo recuerda haber suscrito contratos de promesa de contratar y uno de arrendamiento sobre las acciones del inmueble materia del litigio.

Que la suma de US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), fue recibida por el codemandado por los demandantes, como adelanto por el contrato de arrendamiento que estos celebraron sobre el inmueble en mención.

Que, en el presente caso, se encuentra pendiente la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble materia del litigio. Por lo que, en la supuesta pretensión de los demandantes, no sería viable el otorgamiento de la Escritura Pública.

Además, el codemandado señala que iniciará acciones legales en una vía alterna, respecto al tenor de los medios probatorios adjuntado por los demandantes.

**Fundamentos de derecho:**

Art. 1 de la Constitución Política del Perú.

Art. 1362 del Código Civil

**Medios Probatorios:**

Contrato privado de promeso de compraventa de derechos y acciones inmobiliarios de fecha 22 de mayo del 2009.

Cláusula Adicional Modificatoria del Contrato Privado de promesa de compraventa de derechos y acciones de fecha 22 de mayo del 2009.

Acuerdo privado de resolución de contrato privado de promesa de compraventa de derechos y acciones inmobiliarios de fecha 17 de agosto del 2009.

Contrato de Arrendamiento de local comercial de fecha 22 de octubre del 2009.

Carta notarial de fecha 03 de agosto del 2009.

### **Auto calificadorio de la contestación de la demanda:**

Con fecha 24 de mayo del 2016, mediante resolución número dos, el décimo noveno juzgado civil da por contestada la demanda y declara inadmisibles las tachas propuestas por el codemandado, por no cumplir con los requisitos exigidos y de conformidad con lo expuesto en el artículo 301 del Código Procesal Civil, concediéndole el plazo de un día para subsanar, bajo apercibimiento de rechazarse dicho extremo, y citando finalmente a las partes a Audiencia Única.

### **Audiencia única:**

El 09 de agosto del 2016 se llevó a cabo la Audiencia única, en la que concurrieron, al Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, la parte demandante, conformada por don CEMC y doña JSOD, debidamente representados por su abogado; mientras que la parte demandada, conformada por don VNAA y doña VMC, no se hizo presente.

### **Saneamiento Procesal:**

En la presente audiencia, mediante resolución número cinco, el juez declara saneado el proceso y valida la existencia de una relación jurídica procesal entre las partes en mención.

### **Fijación de puntos controvertidos:**

Adicionalmente, el juez fijó como puntos controvertidos los siguientes:

Establecer si corresponde ordenar que los demandados otorguen la Escritura Pública del contrato de Compraventa, de fecha 22 de octubre del 2009, celebrado por don VNAA y doña VMC, a favor de don CEMC y doña JSOD, respecto al 11.9047 % de los derechos y acciones del inmueble ubicado en Avenida Grau N° XX y Jirón Luna Pizarro N° YY, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima.

### **Admisión y actuación de los medios probatorios:**

Que, siendo documentales los medios de prueba presentados por los demandantes y el demandado VNAA, el juez admite y señala que estos se tengan presente al momento de sentenciar.

En cuanto a la codemandada, VMC, no se admitió medio probatorio alguno por encontrarse en calidad de rebelde.

### **Presentación de Escrito presentado por el demandado:**

Que, con fecha 15 de setiembre del 2016, el demandado presenta un escrito ante el Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima en la que solicita al juez tener presente, a la hora de resolver, lo siguiente:

Que, si bien no asistió a la Audiencia Única fue debido a que se ausentó de la ciudad desde enero del 2016, debido al fallecimiento de su madre, con lo que, adicionalmente, ha quedado al cuidado de su padre desde dicho momento.

Que el documento privado de compraventa de acciones, sobre el cual versa el presente proceso, no fue suscrita por el demandado, y lo que se suscribió con el demandante, en esa fecha, solo fue un contrato de arrendamiento.

Que discrepa con el rechazo de la tacha presentada por el demandado, toda vez que este ha precisado claramente que dicho contrato no representa un documento cierto y que con ello se estaría señalando que este documento sería falso.

### **Pronunciamiento de Primera Instancia:**

Que, con fecha 26 de setiembre del 2016, a través del presente número de resolución se pusieron los autos para la expedición de la sentencia, indicando lo siguiente:

Que, de todo lo expuesto precedentemente, se desprende que dicho demandado no niega que la firma que aparece en el documento privado

que es objeto de demanda sea la suya, toda vez que solo afirma no haberlo conocido y que solo suscribió varios documentos de promesa de venta sobre las acciones que le corresponden del inmueble materia de Litis, sin haber ofrecido medio probatorio alguno de que la firma que aparece en el documento que pretende ser elevado a Escritura Pública, no sea la suya.

Que, en cuanto a lo alegado, referente a los contratos preparatorios de compraventa, así como resolución del mismo, debe tenerse en cuenta que, por las fechas de celebración, anterior al del documento de compraventa materia de Litis, no se contraponen a que las partes, en uso de su manifestación de voluntad, hayan celebrado otro tipo de acto jurídico, como el de compraventa que es materia del presente proceso.

Que, en lo relativo al contrato de arrendamiento, si bien corresponde a la misma fecha del contrato de compraventa de acciones y derechos, ello no impide que se pueda celebrar un acto jurídico distinto, correspondiéndole, así, al demandado hacer valer los derechos que pudiera tener en relación al contrato de arrendamiento.

Que, si bien el demandado aduce no haber recibido el pago producto de la operación de compraventa de derechos y acciones, materia del presente proceso, corresponde al demandado hacerlo valer en la vía correspondiente.

Que, el demandado, al momento de contestar la demanda, alegó también que en el supuesto negado que los vendedores se obligan a sanear la titulación del inmueble, empero en el presente caso está pendiente la cancelación de la hipoteca del inmueble –pactado en la cláusula octava del contrato- lo cual, si bien es cierto, ello no impide que el documento sea elevado a Escritura Pública, toda vez que dicho saneamiento corresponde hacerlo al Banco de Crédito del Perú y a los demás copropietarios del inmueble, por lo que para una mayor seguridad jurídica, debe accederse a lo solicitado por los demandantes.

Que, si bien en el contrato que es objeto de demanda, no aparece que las partes hayan convenido que se eleve este a Escritura Pública, debe tenerse en cuenta que en los contratos de compraventa es obligación esencial del vendedor, perfeccionar la transferencia de la propiedad del

bien, conforme a lo establecido en el Art. 1549 del Código Civil, quedando así determinado el punto controvertido en autos, en cuanto si corresponde que se otorgue Escritura Pública del contrato objeto del proceso.

Resolviendo el juez del Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, declaró fundada la demanda interpuesta por don CEMC y doña JSOD en contra de don VNAA y doña VMC, ordenando a estos, cumplan con otorgar la Escritura Pública derivada del contrato privado de compraventa de fecha 22 de diciembre del 2009, a favor de los demandantes, respecto del 11.9047% de los derechos y acciones del bien inmueble materia de Litis, con costos y costas.

#### **Recurso de apelación:**

El 04 de octubre del 2016, el demandado VNAA, interpuso Recurso de apelación contra la sentencia en primera instancia (Resolución N° 7) de fecha 26 de setiembre del 2016, a efectos de que se eleve al superior jerárquico con el fin de que este, reformándola, declare infundada la demanda, por los siguientes motivos:

- Que, de la revisión del expediente no existe algún contrato de fecha 22 de diciembre del 2009, donde hubo transferencia alguna de acciones inmobiliarias. Ello concuerda con la contestación de la demanda, donde se señala que no es un documento cierto ni representa el verdadero, ello porque no ha firmado contrato alguno con el tenor de la petición de los demandantes. Ello, resalta, ha sido interpretado por el Juez como una afirmación que induce a error, puesto que, al decir, según el texto considerado de la sentencia, "...que dicho demandado no niega que la firma que aparece en el documento privado sea la suya, toda vez que solo afirma no haberla conocido...". Precisa que es cierto que nunca firmó tal documento, por ello deviene en írrita el referido contrato, que sobre la misma procederá conforme lo dicta la norma en materia penal.
- Que, siendo el contrato un cúmulo de voluntades, es innegable que para que opere el perfeccionamiento deben cumplirse con los

acuerdos pactados en el supuesto contrato de compraventa. Adicionalmente, hay una errónea interpretación sistemática en cuanto al otorgamiento de Escritura Pública en el país, pues de conformidad con el Art. 1412 del Código Civil, que establece la exigencia del cumplimiento de formalidad, y siendo este un acto jurídico, significa que es válido cuando la manifestación de voluntad va acompañada del cumplimiento de ciertas formalidades exigidas por la ley y una de ellas es la satisfacción de las partes, en el presente caso, una que entrega el bien y la otra que recibe una contraprestación por dicho bien. Empero, el vendedor no recibe lo pactado.

- Que, el juez no ha tomado en cuenta ni ha interpretado la cláusula octava del supuesto contrato de compraventa de acciones inmobiliarias, puesto que en ella está bien clara que se otorgará Escritura Pública al momento de la independización otorgada por el Banco de Crédito del Perú y a la cancelación del préstamo otorgado para la compra del inmueble de fecha 28 de diciembre del 2007.

**Sentencia emitida mediante Resolución N° 10:**

Que, mediante Resolución N° 10, de fecha 19 de setiembre del 2017, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, decidió revocar la sentencia contenida en la Resolución N° 7, de fecha 26 de setiembre del 2016, que declaró fundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, presentada por los demandantes; reformándola al declararla improcedente, sin costas ni costos, por los siguientes fundamentos:

Que, la formalidad del Otorgamiento de Escritura Pública no constituye en nuestra norma sustantiva un requisito del contrato de compraventa, toda vez que en nuestro ordenamiento jurídico dicho contrato es de carácter consensual; sin embargo, tal formalidad es una garantía de comprobación de la realidad del acto y su inscripción en los Registros Públicos permitirá al adquirente ejercer su derecho de propietario plenamente.

Que, es aceptado por la doctrina que en materia contractual rige el principio de autonomía privada, recogido en el artículo 1354 del Código Civil, según el cual las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a una norma legal de carácter imperativo, norma que se replica con lo regulado en el artículo 1356 del Código Civil, el cual señala que las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas. Como puede apreciarse, el único límite para la autonomía privada es su conformidad con las normas de carácter imperativo.

Que, el artículo 1361 del Código Civil establece que los contratos son obligatorios en cuanto se ha expresado en ellos, presumiéndose que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

Que, la pretensión demandada por don CEMC y doña JSOD es con la finalidad que don VNAA y doña VMC, otorguen la Escritura Pública del contrato de compraventa de fecha 22 de diciembre del 2009.

Que, del contrato en mención líneas arriba, materia de formalización que en copia legalizada obra de folio 03 a 07, contiene elementos característicos del contrato de compraventa, como son los siguientes: a) transferencia de la propiedad, b) precio y c) determinación del bien a ser vendido. Cuando el Código hace referencia a bienes determinados alude a los bienes que han sido plenamente identificados en el contrato, de acuerdo con la naturaleza del bien.

Que, teniendo en cuenta que la pretensión reclamada busca obtener por parte del demandado la formalización del contrato de compraventa en mención, la misma que encuentra amparo en lo dispuesto en los artículos 1352 y 1412 del Código Civil; la alegación, en el sentido que no ha firmado ningún contrato con el tenor de la petición de los demandantes, debe desestimarse al no haberse acreditado dicha alegación conforme el artículo 196 del Código Civil.



En cuanto a la existencia de una condición suspensiva pactada, se aprecia del contrato de compraventa materia de formalización que en la cláusula octava las partes contratantes acordaron que la obligación de formalizar la presente compraventa de derechos y acciones inmobiliarios, o del inmueble que resulte de la independización de los mismos, se realizará una vez que el Banco de Crédito del Perú otorgue la cancelación de dicho préstamo.

Que, se infiere que el crédito al que hace mención la cláusula octava del contrato de compraventa es el que corre inscrito en la Partida Registral N° 11116124, Asiento D00004, correspondiente al inmueble descrito, de la que se verifica que se ha constituido a favor del Banco de Crédito del Perú, hipoteca hasta por la suma de US\$ 1'059,650.00 dólares americanos, en garantía del pago de los préstamos concedidos por el Banco, cuyos montos son especificados en la Escritura Pública por un plazo de 96 meses, así como garantiza también las demás deudas y obligaciones señaladas en la Escritura Pública del 28 de diciembre del 2007, no apreciándose anotación alguna que acredite la cancelación de dicho crédito.

Que, la jurisprudencia vinculante contenida en la sentencia del IX Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua, del 09 de agosto del 2016, estableció, en el numeral 6), lo siguiente: “(...) Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico, se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar.”

Que siendo lo anteriormente así, y estando a que las partes acordaron una condición suspensiva para el cumplimiento de la obligación, la demanda deviene en improcedente por la falta de interés para obrar, de conformidad con lo previsto en el artículo 427.2 del Código Procesal Civil.

Que, además, de la normativa procesal se desprende que la condena de las costas y costos tiene por finalidad resarcir los gastos efectuados por la parte vencedora en el transcurso de la Litis, para lo cual se tendrá en cuenta la actitud desempeñada por la parte vencida en el proceso, por ello, del análisis de los autos se evidencia que la parte demandante ha ejercido su derecho de acuerdo al título que ostenta, por lo que ha tenido razones atendibles para acudir al órgano jurisdiccional, es así que se le exoneró del pagos de costas y costos.

En cuando a la solicitud de nulidad de todo lo actuado formulado por la codemandada, mediante resolución número 08, se declaró improcedente.

Es por estas razones que el juez de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia, revocó la sentencia contenida en la resolución 07, de fecha 26 de setiembre del 2016, la cual declaró fundada la demanda, reformulándola declarando improcedente la demanda, sin costos ni costas.

## **II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**

### **La procedencia de la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública de un contrato sometido a condición suspensiva:**

El primer problema que identifico en el presente proceso de Otorgamiento de Escritura Pública es el referido a la procedencia de someter a esta vía el otorgamiento de escritura pública de un contrato sometido a condición suspensiva.

De acuerdo con la Casación N° 4006-2014-Huaura:

OCTAVO.- Que atendiendo que en el proceso de otorgamiento de escritura pública lo que se busca es el perfeccionamiento del contrato por haberse cumplido con las exigencias previstas por ley, no sienta posible efectuar la verificación sobre la validez o eficacia del acto jurídico y/o prestaciones que las partes deban cumplir, entre otros; se concluye que lo peticionado por el demandante a fin que se eleve a Escritura Pública el documento denominado minuta de mutuo de fojas cinco, resulta improcedente, por cuanto la demanda conlleva el cumplimiento de una condición, que no es materia de esta clase de procesos en los que el debate se circunscribe a la mera formalidad, vale decir, que previamente debe determinarse en otro proceso las consecuencias de haberse celebrado entre las partes el documento privado denominado minuta de mutuo, así como dilucidarse en dicho proceso el cumplimiento o no de la obligación contraída entre las partes. **(Casación N° 4006-2014-Huaura, P. 11).**

De acuerdo con la Casación N° 4442-2015-Moquegua:

SEXTO. - Que dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes: Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. **(Casación N° 4442-2015-Moquegua, P. 78).**

Como puede apreciarse, en primera instancia, el juez del Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, no llevó a cabo un análisis de las circunstancias desarrolladas por la Casación N° 4006-2014-Huaura ni la Sentencia del IX Pleno

Casatorio Casación N° 4442-2015-Mouegua para identificar la procedencia de la demanda en los casos que se sometiera un contrato con condición suspensiva mediante la vía sumarísima por Otorgamiento de Escritura Pública. No obstante, en segunda instancia sí se desarrolló un análisis sobre estos puntos.

**Respecto el pedido de nulidad de todo lo actuado solicitado por la codemandada:**

El segundo problema que identifiqué en el presente proceso de Otorgamiento de Escritura Pública es respecto al pedido de nulidad de todo lo actuado hasta la etapa de la admisión de la demanda solicitado por la codemandada, puesto que no se consideró debidamente notificada con ninguno de los recaudos del proceso, el cual presentó mediante escrito en primera instancia, cuando el juez del Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima ya había resuelto y otorgado el recurso de apelación solicitado por el codemandado, y en segunda instancia ante el Juez de la Quinta Sala Civil de Lima.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 176° del Código Procesal Civil, respecto a la oportunidad y trámite del pedido de la nulidad de los actos procesales, que indica así:

ART. 176. Oportunidad y trámite: El pedido de nulidad se formula en la primera oportunidad que el perjudicado tuviera para hacerlo, antes de la sentencia. Sentenciado el proceso en la primera instancia, solo puede ser alegada expresamente en el escrito sustentatorio del recurso de apelación. En el primer caso, el juez resolverá previo traslado por tres días; en el segundo la Sala Civil resolverá oyendo a la otra parte en auto de especial pronunciamiento o al momento de absolver el grado. Las nulidades por vicios ocurridos en segunda instancia, serán formuladas en la primera oportunidad que tuviera el interesado para hacerlo, debiendo la Sala resolverlas de plano u oyendo a la otra parte. Los jueces solo declararán de oficio las nulidades insubsanables mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda”

Que, respecto a la solicitud de nulidad de todo lo actuado por parte de la codemandada, el juez del Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, tomó en cuenta lo señalado en el artículo en mención, dado que la solicitud fue presentada luego de haberse emitido sentencia en primera instancia y habiéndose otorgado al codemandado el recurso de apelación presentado por este. Por otro lado, en cuando al juez de la Quinta Sala Civil de Lima, si bien hizo referencia al artículo 176 del Código Procesal Civil para emitir un pronunciamiento al respecto, no fue aplicado debidamente.

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS**

#### **La procedencia de la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública de un contrato sometido a condición suspensiva:**

Respecto a este punto, como he mencionado líneas arriba, considero que en primera instancia el juez no tuvo un análisis pertinente sobre la procedencia de la pretensión, al querer, el demandado, tramitar mediante vía sumarísima, un contrato de compraventa supeditada a una condición suspensiva, sin que el demandante haya comprobado el cumplimiento de su obligación.

Desde mi punto de vista hay dos casaciones a tomar en cuenta en este tipo de procesos:

De acuerdo con la Casación N° 4006-2014-Huaura:

OCTAVO.- Que atendiendo que en el proceso de otorgamiento de escritura pública lo que se busca es el perfeccionamiento del contrato por haberse cumplido con las exigencias previstas por ley, no siento posible efectuar la verificación sobre la validez o eficacia del acto jurídico y/o prestaciones que las partes deban cumplir, entre otros; se concluye que lo petitionado por el demandante a fin que se eleve a Escritura Pública el documento denominado minuta de mutuo de fojas cinco, resulta

improcedente, por cuanto la demanda conlleva el cumplimiento de una condición, que no es materia de esta clase de procesos en los que el debate se circunscribe a la mera formalidad, vale decir, que previamente debe determinarse en otro proceso las consecuencias de haberse celebrado entre las partes el documento privado denominado minuta de mutuo, así como dilucidarse en dicho proceso el cumplimiento o no de la obligación contraída entre las partes. **(Casación N° 4006-2014-Huaura, P. 11).**

De acuerdo con la Casación N° 4442-2015-Moquegua:

SEXTO. - Que dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes: Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. **(Casación N° 4442-2015-Moquegua, P. 78).**

Por estas razones es que considero pertinente que, al tratarse de contratos de compraventa supeditados a una condición suspensiva, el juez debiera analizar primigeniamente si se ha cumplido con la obligación principal, libremente acordado por las partes, de la que depende el otorgamiento de escritura pública. De no haberse verificado dicho cumplimiento, la pretensión de la demanda debiera dilucidarse mediante otra vía, puesto lo que se terminará por debatir es si se cumplió o no con la obligación que permite la entrega de la escritura pública.

**Pedido de nulidad de todo lo actuado solicitado por la codemandada:**

En el presente caso, lo que se debe analizar es respecto a la oportunidad y trámite del pedido de nulidad de los actos procesales.

Para ello es menester traer a colación el artículo 176 del Código Procesal Civil, el cual reza de la siguiente manera:

El pedido de nulidad se formula en la primera oportunidad que el perjudicado tuviera para hacerlo, antes de la sentencia. Sentenciado el proceso en primera instancia, solo puede ser alegada expresamente en el escrito sustentatorio del recurso de apelación.

Tal como vemos, dado que la codemandada se apersonó al proceso cuando ya se había emitido una sentencia, y habiéndose otorgado el recurso de apelación al codemandado, es que entonces debiéramos guiarnos del segundo párrafo del artículo citado; es decir, **“(...) Sentenciado el proceso en primera instancia, solo puede ser alegada expresamente en el escrito sustentatorio de apelación.”**, tal como lo realizó la codemandada. Sin embargo, el juez señala que debió realizarlo en la primera oportunidad que tuvo para hacer (cuando se apersonó por primera vez mediante escrito para la designación de su abogado), pero ello solo es en el caso en que haya sido antes de la sentencia, como se menciona en el primera párrafo del citado artículo.

Adicional a ello, el juez debió tomar en cuenta el derecho al debido proceso, el cual incluye el derecho a la defensa y al plazo razonable. Es evidente que al apersonarse la codemandada diligentemente, ni bien se entera del proceso en el que se encuentra vinculada, sin haber sido debidamente notificada, presentando las pruebas al respecto, es que recién se puede poner al corriente de la etapa en la que se encuentra el mismo y, bajo un tiempo razonable, armar su defensa, para posteriormente solicitar, mediante escrito de recurso de apelación, tal como lo señala el artículo citado, su solicitud de nulidad de los actos procesales hasta la etapa de admisión de la demanda, y con ello tener la oportunidad de contradecir los hechos expuestos por los demandantes, ya sea en su totalidad o parcialmente.

Siguiendo la misma línea, es que el Tribunal Constitucional, a través del Exp. N° 00579-20163-PA/TC, señala lo siguiente:

El debido proceso dentro de la perspectiva formal cuya afectación se invoca en el presente caso, comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento establecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc. La sola inobservancia de cualquiera de estas reglas, como de otras que forman parte del citado contenido, convierte al proceso en irregular, legitimando con ello la necesidad de ejercer labores de control constitucional. (**Exp. N° 00579-20163-PA/TC, fundamento 5.3.2**)

Así, tal como ya expuse, la codemandada al momento que se apersona y designa a su abogado, es cuando tiene la oportunidad de conocer el estado del proceso y preparar una debida defensa –ejerciendo así su derecho a un debido proceso-, lo que posteriormente hace al presentar su escrito de recurso de apelación en el cual solicita la nulidad de todos los actos procesales hasta la etapa de admisión de la demanda. Por otro lado, tal como lo señala el artículo citado por el juez, la Sala Civil debió resolver oyendo a la otra parte en auto de especial pronunciamiento.

#### **IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS**

##### **Primera instancia:**

Respecto a esta sentencia considero como principales problemas jurídico:

Primero, el Juez del Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, señala dentro de su línea argumentativa, que el demandado aduce no haber recibido el precio de venta, corresponde en todo caso hacerlo valer en la vía correspondiente. Teniendo ello en cuenta, el demandado tampoco presenta, desde su parte, prueba alguna de que se realizó el pago estipulado en el contrato del bien materia de Litis. El juez no consideró que para que se pueda extender una



Escritura Pública respecto a una compraventa, el notario da fe de que ambas partes cumplieron con sus obligaciones consignadas en la minuta en mención.

Es por ello que se le exhorta al Notario a que realice una fe de entrega de los medios de pagos consignando información sobre estos –tales como monto de la operación, tipo de medio de pago, número de operación, Entidad Bancario de destino, fecha en que se realizó la transacción, etc- tal como lo señala la Ley N° 28194, Ley para la lucha contra la evasión y par la formalización de la economía.

De haberse cumplido con estas formalidades, entre otras, el notario se hubiera visto en la obligación de escriturar el contrato en mención.

Es por estas razones que considero que el juez se contradice en este punto, puesto que, si señala que, dado que el demandado aduce no haber recibido el precio de venta, es que deber en todo caso hacer valer ello en otra vía, y que además el demandante no cumple con presentar medio de prueba que garantice el cumplimiento de su obligación para así, solicitar el otorgamiento de la Escritura Pública, es que debió declarar improcedente por falta de legitimidad para obrar. Por otro lado, el juez señala que el demandado al momento de contestar la demanda alegó que en el supuesto negado que los vendedores se obligan a sanear la titulación del inmueble, empero en el presente caso está pendiente la cancelación de la hipoteca del inmueble, lo cual si bien es cierto fue pactado en la cláusula octava del contrato, ello no impide que este documento sea elevado a escritura pública, toda vez que dicho saneamiento corresponde hacerlo al Banco de Crédito del Perú y a los demás copropietarios del inmueble, por lo que para una mayor seguridad jurídica debe accederse a los solicitado.

Respecto a este punto, el juez estaría modificando el carácter de la condición suspensiva de dicho contrato, puesto que fue por voluntad de las partes otorgarle esta característica, toda vez que en la cláusula octava de dicho contrato establecen que los vendedores asumen la obligación de formalizar la presente compraventa una vez que se otorgue por parte del Banco de Crédito del Perú la cancelación del préstamo en mención. De modo que estaría contraviniendo con lo estipulado en el Art. 1354 del Código Civil, el cual reza de la siguiente manera:

“Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo”. Y si bien el Art. 1549 del Código Civil señala que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”, lo cual se consigue a través de la emisión de la Escritura Pública para su póstuma inscripción en los Registros Públicos, y con ello cumplir con el principio registral del tracto sucesivo, ello no prohíbe a las partes a que se pueda pactar en sentido contrario, ya que es supletoria de la voluntad de las partes, tal como se expone en la Cas. N° 896-96-Lima.

Por otro lado, el juez señala que, si bien es cierto que está pendiente la cancelación de la hipoteca del inmueble, ello no impide que el documento de compraventa sea elevado a escritura pública, ya que el saneamiento de la hipoteca le corresponde al Banco de Crédito del Perú. Lo que el juez olvida es que el saldo pendiente que le corresponde pagar a los vendedores respecto al préstamo que habían contraído estos con el banco, y por lo que pesa una hipoteca, sería asumido por los compradores, tal y como se pacta en el artículo 3.5 del contrato materia de Litis, Por lo que, para que el Banco pueda cumplir con otorgar la cancelación de la hipoteca, es que los compradores se encuentran en la obligación de cancelar el monto pendiente, el cual es de US\$ 102,000.00, tal como se señala en el artículo en mención del contrato de compraventa.

Siendo ello así, el demandante no ha presentado prueba alguna del cumplimiento de dicho pago, ni el juez se molesta en analizar las pruebas presentadas ni a exigir de oficio prueba alguna que verifique el cumplimiento de las obligaciones del demandante para que este tenga el derecho de exigir el otorgamiento de la Escritura Pública.

### **Segunda instancia:**

Que, con fecha 19 de setiembre del 2017, el juez de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió sentencia a través de la Resolución N° 10, al revocar la sentencia contenida en la resolución número 07, de fecha 26

de setiembre del 2016, que declara fundada la demanda, reformándola y declarándola improcedente, sin costas ni costos.

En este punto sí me encuentro de acuerdo con el juez, puesto que diligentemente falla en base al análisis de la viabilidad de un contrato con condición suspensiva en un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública.

Es así que el juez de la presente instancia cita la Sentencia del IX Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua, del 09 de agosto del 2016, que dice:

Dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes: Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta para obrar.

Además de ello, el juez evaluó oportunamente los medios de prueba y verificó que no se apreciaba una anotación que acredite la cancelación de dicho crédito, con lo cual no había prueba alguna del cumplimiento de la obligación por parte del demandante que satisfaga la condición suspensiva a la que estaba sujeta la entrega de la Escritura Pública.

No obstante, lo anteriormente dicho, no me encuentro de acuerdo en el considerando respecto al recurso formulado por la codemandada, en la cual el juez señaló que ya mediante Resolución número 08, de fecha 13 de setiembre del 2017, se declaró improcedente, y las razones por las cuáles me encuentro en desacuerdo respecto a esta improcedencia ya las desarrollé en el acápite anterior.

## V. CONCLUSIONES

El juez del Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima, declaró fundada la demanda interpuesta por don CEMC y doña JSOD en contra de don VNAA y doña VMC, ordenando a estos, cumplan con otorgar Escritura Pública derivada del contrato privado de compraventa de fecha 22 de diciembre del 2009, a favor de los demandantes, respecto del 11.9077 % de los derechos y acciones del bien inmueble materia de Litis, puesto que consideró que, si bien en el contrato que es objeto de demanda, no aparece que las partes hayan convenido que se eleve este a Escritura Pública, debe tenerse en cuenta que en los contratos de compraventa es obligación esencial del vendedor, perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, conforme a lo establecido en el Art. 1549 del Código Civil, quedando así determinado el punto controvertido en autos, en cuanto si corresponde que se otorgue Escritura Pública del contrato objeto del proceso.

El juez de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, revocó la sentencia contenida en la resolución 07, de fecha 26 de setiembre del 2016, la cual declaró fundada la demanda, reformulándola declarando improcedente la demanda, sin costos ni costas; puesto que, la jurisprudencia vinculante contenida en la sentencia del IX Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua, del 09 de agosto del 2016, estableció, en el numeral 6), lo siguiente:

Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico, se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar.

Que siendo lo anteriormente así, y estando a que las partes acordaron una condición suspensiva para el cumplimiento de la obligación, la demanda deviene en improcedente por la falta de interés para obrar, de conformidad con lo previsto en el artículo 427.2 del Código Procesal Civil.

En el presente caso puede observarse la importancia de la evaluación de los contratos supeditados a una condición suspensiva para el otorgamiento de la escritura pública, siguiendo la línea de lo desarrollado por la sentencia del IX Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua.

En este expediente también queda plasmada la importancia de un tratamiento adecuado al artículo 176 del Código Procesal Civil, respecto a la oportunidad del trámite de nulidad de los actos procesales, cuando el perjudicado, debido a una incorrecta notificación que no le permite ser partícipe del proceso y ejercer su derecho de defensa, y su vinculación con el derecho a un debido proceso, el cual envuelve un plazo razonable y, valga la redundancia, un idóneo ejercicio del derecho de defensa de las partes.

## **VI. BIBLIOGRAFÍA**

- Casación N° 4006-2014-Huaura, P. 11
- Casación N° 4442-2015-Moquegua, P. 78
- Casación N° 896-96-Lima, El Peruano, 25-04-1998, P. 763
- Exp. N° 00579-20163-PA/TC
- MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ, “El debido Proceso”, Opinión jurídica, vol. 4, N° 7, PP 89-105
- Decimo Pleno Casatorio Civil; Casación N° 1242-2017 Lima Este; P. 112.
- Casación N° 4166-2015; P. 1
- Casación N° 746-2017; P. 6

## **VII. ANEXOS**

# **6. RESOLUCIÓN DE** **SEGUNDA** **INSTANCIA**

361

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
QUINTA SALA CIVIL**

Expediente Nro. 20273-2015  
(N° de Sala 1081-2017)

Resolución Nro. 10  
Lima, diecinueve de septiembre  
del dos mil diecisiete.-

**VISTOS**; interviniendo como Juez Superior ponente el doctor Mixán Alvarez; y atendiendo a las siguientes consideraciones:

**PRIMERO**: Es materia de revisión ante éste Superior Colegiado la sentencia contenida en la resolución número 07, de fecha 26 de septiembre de 2016, obrante de folios 102 a 105, que declara fundada la demanda de fojas cuarenta y seis a cincuenta, en consecuencia ordena que los demandados [REDACTED] cumplan con otorgar la escritura pública derivada del contrato privado de Compraventa de fecha 22 de diciembre del 2009, a favor de los demandantes [REDACTED] respecto del 11.9047% de los derechos y acciones del inmueble sito con frente a la avenida Grau [REDACTED] distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima; con costas y costos.

**SEGUNDO**: El demandado [REDACTED] mediante recurso que obra de folios 119 a 122, impugna la sentencia alegando sustancialmente lo siguiente:

1. De la revisión del expediente no existe algún contrato de fecha 22 de diciembre de 2009, donde hubo transferencia de acciones inmobiliarias, porque no ha firmado ningún contrato con el tenor de la petición de los demandantes.
2. Que el Juez no ha tomado en cuenta ni menos interpretado la cláusula octava del supuesto contrato de compraventa de acciones inmobiliarias, puesto que en ella esta bien clara que se otorgará escritura pública al momento de la independización otorgado por el Banco de Crédito del Perú y a la cancelación del préstamo otorgado para la compra del inmueble de fecha 28 de diciembre de 2007.

**TERCERO**: La formalidad del otorgamiento de escritura pública, no constituye, en nuestra norma sustantiva, un requisito del contrato de compra venta, toda vez que en nuestro ordenamiento jurídico dicho contrato es de carácter consensual; sin embargo tal formalidad es una garantía de comprobación de la realidad del acto y su inscripción en el Registro correspondiente permitirá al adquirente ejercer su derecho de propietario plenamente.



**CUARTO:** Es aceptado por la doctrina que en materia contractual rige el principio de autonomía privada, recogido en nuestro ordenamiento en el artículo 1354 del Código Civil, según el cual las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato (crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas) siempre que no sea contrario a una norma legal de carácter imperativo, norma que se replica y robustece con lo regulado en el artículo 1356 del Código Civil, el cual señala que las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas. Como puede apreciarse, el único límite para la autonomía privada es su conformidad con las normas de carácter imperativo.

Por otro lado, el artículo 1361 del Código Civil, establece que los contratos son obligatorios en cuanto se ha expresado en ellos, presumiéndose que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

**QUINTO:** La pretensión demandada por [REDACTED] contenida en el escrito de folios 45 a 49, es con la finalidad que los demandados [REDACTED] otorguen la escritura pública, del contrato de compraventa de fecha 22 de diciembre del 2009, respecto del [REDACTED] de los derechos y acciones del inmueble sito con frente a la [REDACTED] distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.-

**SEXTO:** Del contrato privado de compraventa de derechos y acciones Inmobiliarios de fecha 22 de diciembre del 2009, materia de formalización que en copia legalizada obra de folios 03 a 07, contiene los elementos característicos del contrato de compraventa, como son: a) la transferencia de propiedad, b) el precio, y c) Determinación del bien a ser vendido. Cuando el Código hace referencia a bienes determinados alude a los bienes que han sido plenamente identificados en el contrato, de acuerdo con la naturaleza del bien.

**SEPTIMO:** Teniendo en cuenta que la pretensión reclamada busca obtener por parte del demandado la formalización del compraventa en mención, la misma que encuentra amparo en lo dispuesto en los artículos 1352 y 1412 del Código Civil; la alegación, en el sentido que no ha firmado ningún contrato con el tenor de la petición de los demandantes, debe desestimarse al no haberse acreditado dicha alegación conforme lo impone el artículo 196 del Código Procesal Civil.

**OCTAVO:** En cuanto a la existencia de una condición suspensiva pactada, se aprecia del contrato de compraventa materia de formalización que en la cláusula octava, las partes contratantes acordaron que la obligación de formalizar la presente compraventa de derechos y acciones inmobiliarios, o del inmueble que resulte de la independización

963

de los mismos, se realizará una vez que el Banco de Crédito del Perú otorgue la cancelación del préstamo.

Se infiere que el crédito a que hace mención la cláusula octava del contrato de compraventa que vincula a las partes, es el que corre inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED], correspondiente al inmueble ubicado con frente a la avenida [REDACTED] distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, y que obra a folios 17; de la que se verifica que se ha constituido a favor del Banco de Crédito del Perú, hipoteca hasta por la suma de USD\$. 1'059,650.00 dólares americanos, en garantía del pago de los préstamos concedidos por el Banco, cuyos montos son especificados en la Escritura Pública por un plazo de 96 meses, así como garantiza también las demás deudas y obligaciones señaladas en la Escritura Pública del 28 de diciembre de 2007, otorgada ante el Notario de Lima Dr. Alfredo Paino Scarpatti; no apreciándose anotación alguna que acredite la cancelación de dicho crédito.

**NOVENO:** Ahora bien, la jurisprudencia vinculante contenida en la **Sentencia del IX Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015- Moquegua**, del 09 de agosto del 2016, publicado e 18 de enero de 2017, ha establecido como precedente judicial vinculante en el numeral 6): *"Dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes:*

*Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar".*

**DECIMO:** Que siendo ello así, y estando a que las partes acordaron una condición suspensiva para el cumplimiento de la obligación, la demanda deviene en improcedente por falta de interés para obrar, de conformidad con lo previsto por el artículo 427.2 del Código Procesal Civil.

**DECIMO PRIMERO:** De otro lado, de la normativa procesal se desprende que la condena de las costas y costos tiene por finalidad resarcir los gastos efectuados por la parte vencedora en el transcurso de la litis, para lo cual se tendrá en cuenta la actitud desempeñada por la parte vencida en el proceso, que, del análisis de los autos se evidencia que la parte demandante ha ejercido su derecho de acuerdo al título que ostenta; por ello considero que ha tenido razones atendibles para acudir al órgano jurisdiccional, por lo que debe exonerárseles del pago de costas y costos.

**DECIMO SEGUNDO:** De otro lado, debe hacerse presente que la codemandada [REDACTED] a través de su apoderado [REDACTED] mediante recurso de

364

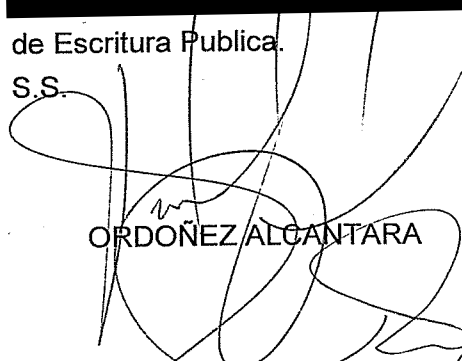
folios 164 a 171, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia, la nulidad de todo lo actuado, sin que se haya emitido pronunciamiento alguno al respecto. Sin embargo mediante recurso de folios 340 a 345, la misma codemandada, ante esta Instancia Superior reitera su pedido de nulidad en los mismos términos, la cual mediante resolución número 08, de fecha 13 de septiembre de 2017, de folios 352 a 353, se ha declarado improcedente, quedando subsanada la omisión de pronunciamiento del recurso de folios 164 a 171 mencionado.

Por éstas consideraciones:

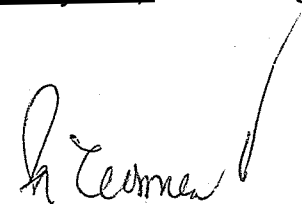
**DECISIÓN:**

**REVOCARON** la sentencia contenida en la resolución número 07, de fecha 26 de septiembre de 2016, obrante de folios 102 a 105, que declara fundada la demanda de fojas cuarenta y seis a cincuenta; **REFORMANDOLA DECLARARON IMPROCEDENTE** la demanda, sin costas ni costos. Hágase saber, en los seguidos por [REDACTED] sobre Otorgamiento de Escritura Publica.

S.S.



ORDOÑEZ ALCANTARA



TORRES VENTOCILLA



MIXÁN ALVAREZ

PODER JUDICIAL

DANIEL HUMBERTO TORRES VENTOCILLA  
JUEFE DE SALA  
COPIE AUTENTICA DE RESOLUCION DE LINEA

**7. RESOLUCIÓN QUE**  
**DECLARA EL**  
**CONSENTIMIENTO**

2000  
446

19° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 20273-2015-0-1801-JR-CI-19  
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA  
JUEZ : ROMAN PEREZ, JAIME  
ESPECIALISTA : GIRALDO BRAVO PEDRO ROMAN  
DEMANDADO : [REDACTED]  
DEMANDANTE : [REDACTED]

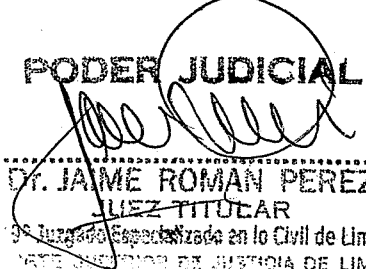
RESOLUCIÓN NUMERO: TRECE

Lima, nueve de marzo del dos mil dieciocho.-

723/3  
4C

Por recibido en la fecha los autos que remite el superior jerárquico y estando a los términos de la sentencia de vista, que revoca la sentencia y declara improcedente la demanda, sin costas ni costos. **CUMPLASE LO EJECUTORIADO Y SE MANDA ARCHIVAR** los actuados.-

PODER JUDICIAL

  
DR. JAIME ROMAN PEREZ  
JUEZ TITULAR  
19° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

PEDRO GIRALDO BRAVO  
Especialista Legal  
19° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE  
SEDE ALZAMORA VALDEZ  
Juez: ROMAN PEREZ Jaime (FAU20159981216)  
Fecha: 19/03/2018 16:13:52, Razón: RESOLUCION JUDICIAL Poder Judicial  
LIMA / LIMA, FIRMA DIGITAL