



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 05357-  
2015-0-1801-JR-CI-27**



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

**LIMA – PERÚ  
2024**

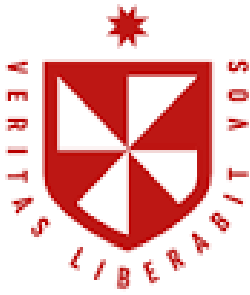


**CC BY-NC-ND**

**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 No. 05357-  
2015-0-1801-JR-CI-27**

**MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**ENTIDAD : PODER JUDICIAL**

**BACHILLER : JAIR ALEXIS CAMPOS HUAMÁN**

**CÓDIGO : 2018136959**

**LIMA – PERÚ**

**2024**

En este informe, se analizará el proceso civil de otorgamiento de Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal demandado por la pareja conyugal conformada por R.S.C. y D.V.V. dirigida en contra de la pareja conyugal conformada por V.S.C. y M.S.A. Las partes del proceso suscribieron con anterioridad a la interposición de la demanda una minuta de compraventa de bien inmueble, en la cual los demandantes se configuraron como compradores y los demandados como vendedores. Mediante este acto, se acordó la transferencia del bien y como contraprestación, el pago de S/ 353,000.00, que serían entregados luego de que el inmueble sea transferido a un tercero en una nueva transacción, que finalmente no llegaría a ocurrir. Los demandantes realizaron el pago del equivalente a S/ 58,770.00, que fueron recibidos como parte de pago por los demandados, tras lo cual surge la discusión respecto de la eficacia del pago restante por la diferencia, puesto que los demandados se negaron a recibirla alegando que el contrato se encontraba resuelto de pleno derecho. Es así como, a partir de esta discusión, se abordó la cuestión jurídica con relación a la naturaleza de las prestaciones contenidas en la minuta de compraventa, la validez de los pagos, la facultad de no recibirlos por parte de los demandados y los límites y alcances que la legislación otorga a los procesos judiciales de otorgamiento de Escritura Pública.

NOMBRE DEL TRABAJO

**CAMPOS HUAMAN.docx**

RECUENTO DE PALABRAS

**8105 Words**

RECUENTO DE PÁGINAS

**26 Pages**

FECHA DE ENTREGA

**Jan 15, 2024 12:34 PM GMT-5**

RECUENTO DE CARACTERES

**44204 Characters**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**63.6KB**

FECHA DEL INFORME

**Jan 15, 2024 12:36 PM GMT-5****● 12% de similitud general**

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

- 11% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 8% 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)



USMP FACULTAD DE DERECHO  
Dr. GINO RIOS PATIO  
Director del Instituto de Investigación Jurídica

GRP/  
REB

## ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	4
1.1. Parte Demandante: Demanda.....	4
1.1.1. Fundamentos de Hecho de la Demanda.....	4
1.1.2. Fundamentos de Derecho de la Demanda.....	5
1.2. Parte Demandada: Contestación de Demanda.....	5
1.3. Parte Demandante: Absolución de Contestación de Demanda y Excepciones.....	7
1.4. Auto Admisorio (Resolución No.6).....	9
1.5. Parte Demandada: Recurso de Apelación de Auto.....	9
1.6. Sentencia de Primera Instancia (Resolución No.13).....	9
1.7. Parte Demandante: Recurso de Apelación de Sentencia.....	10
1.8. Sentencia de Segunda Instancia (Resolución No. 24).....	11
1.9. Nueva Sentencia de Primera Instancia (Resolución No. 30).....	11
1.10. Parte Demandada: Nuevo Recurso de Apelación de Sentencia.....	11
1.11. Nueva Resolución de Segunda Instancia (Resolución No.38).....	12
1.12. Parte Demandante y Parte Demanda: Acta de Transacción Extrajudicial.....	12
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	13
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	16
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	19
V. CONCLUSIONES.....	23
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	25

## **I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES DEL PROCESO**

### **1.1. Parte Demandante: Demanda**

Con fecha 6 de abril de 2015, los demandantes (sociedad conyugal conformada por R.S.C. y D.V.V.) presentan demanda de Otorgamiento de Escritura Pública y Levantamiento de Hipoteca Legal respecto del inmueble materia de litigio (en adelante, el "Inmueble"), cuya partida se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, más costos y costas del proceso, que se entiende dirigida contra la sociedad conyugal conformada por V.S.C. y M.S.A. (en adelante, los demandados).

#### **1.1.1. Fundamentos de Hecho de la Demanda.**

Que, mediante contrato de compraventa de fecha 10 de mayo de 2007 y que fuese elevada a Escritura Pública, los demandados transfirieron en favor de los demandantes el Inmueble por un valor acordado de S/ 353,000.00, que sería pagado por los compradores cuando estos transfirieran la propiedad del inmueble a un tercero, constituyéndose así hipoteca legal sobre el inmueble por el monto pactado en la transferencia e inscribiéndose dichos actos en la partida registral del Inmueble. Se precisa que el contrato de compraventa materia de litis es uno de prestaciones recíprocas y de ejecución inmediata; y respecto del cual no se estipuló plazo alguno para el cumplimiento de la prestación y tampoco se pactó cláusula resolutoria alguna.

Que, tras haberse intentado vender el inmueble a terceros sin éxito, a partir del año 2009 los demandantes realizaron pagos en favor de los demandados que fueron debidamente aceptados, ascendentes al equivalente de S/ 58,770.00, tal como se pactó en el contrato de compraventa, conforme acreditan con los medios de prueba presentados. Posteriormente, los demandantes cancelaron la diferencia restante ascendente a S/ 294,230.00 y; a pesar de no haberse pactado en el contrato, de forma voluntaria, los demandantes abonaron un monto adicional de S/ 51,840.70 por concepto de intereses legales. Estos dos últimos pagos fueron realizados mediante cheque de gerencia y entregados en custodia ante la notaría ARC. Los demandados no cumplieron con recabar los cheques depositados, se negaron a suscribir la minuta y la Escritura Pública de

otorgamiento de Escritura Pública y de cancelación y levantamiento de hipoteca legal, negándose a recibir los pagos respectivos.

En vista de la negativa de los demandados de recibir los pagos y proceder a la formalización de la transferencia, se les invito a una conciliación extrajudicial ante el centro SP, tras lo cual, nuevamente se negaron a recibir el pago. Debido a ello, se procedió a ofrecer el pago vía Consignación Judicial ante el Décimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, tramitado en el expediente No.13256-2014, en el cual se expidió la resolución No.9 que autorizó la consignación de los depósitos judiciales por los montos de S/ 294,230.00 y S/ 51,840.70 y que fuese consentida mediante resolución No.10 de dicho expediente. Habiéndose ya expedido el Acta de Conciliación por falta de acuerdo y habiendo cumplido con la obligación asumida en la hipoteca, se acude a la vía jurisdiccional para interponer la presente demanda.

#### 1.1.2. Fundamentos de Derecho de la Demanda.

- Código Civil: Art. 140; Art. 1118 Inciso 1; Art. 1119; Art. 1122 Inciso 1; Art. 1412 y demás pertinentes.
- Código Procesal Civil: Art. 424, Art. 425, Art. 546 Inciso 7 y demás pertinentes.

#### 1.2. Parte Demandada: Contestación de Demanda

Los demandados presentan contestación a la demanda, contradiciéndola y presentando excepciones de Falta de Legitimidad para Obrar y Litispendencia, según lo siguientes:

Respecto de la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar: Señalan que los demandantes ya no tienen el derecho de actuar como compradores del Inmueble, puesto que indican, la Escritura Pública que contiene la minuta de compraventa ha quedado resuelta de pleno derecho con fecha 27 de diciembre de 2012, para lo cual hacen referencia a la Carta Notarial enviada por los demandados a los demandantes de fecha 9 de diciembre de 2012 y que se encuentra anexada como medio probatorio, en la cual les otorgan un plazo de 30 días para cancelar la deuda bajo apercibimiento de que en caso de incumplimiento, se resolvería el contrato



de pleno derecho. Señalan que la resolución del contrato se encontraría enmarcado en lo dispuesto por el artículo 1429 del Código Civil. Agregan que las consignaciones judiciales de los cheques que contendrían el pago por la prestación pendiente son del año 2014, siendo que la resolución de pleno derecho del contrato es anterior, puesto que se remonta al año 2012. Por tanto, señalan, no existe relación procesal entre las partes.

Respecto de la excepción de Litispendencia: Los demandados indican encontrarse inmersos en un proceso de reivindicación y otras pretensiones que se sustenta en la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa mencionado en los párrafos anteriores. Señalan que al coincidir las partes procesales y versar sobre la eficacia de la Escritura Pública del contrato de compraventa, se trataría de procesos idénticos, y, por ende, el interés para obrar de las partes sería el mismo. Por tanto, solicitan declarar fundadas las excepciones, anulando todo lo actuado y dar por concluido el proceso.

Respecto de la Contestación de Demanda: La niegan y contradicen en todos sus extremos, señalando que:

De los Fundamentos de Hecho de la Demanda, alegan que carece de sentido rebatirlos, en tanto se limitan a narrar como es que se suscribió la minuta que sería elevada a Escritura Pública por la transferencia del Inmueble. Respecto del último punto, en el que los demandantes señalan que no se estableció plazo alguno para el cumplimiento de la prestación y tampoco se habría pactado cláusula resolutoria alguna, invocan el artículo 1420 del Código Civil, que señala que: “Si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación”. (Decreto Legislativo 295, 1993, Art. 1420). En cuanto a su conducta renuente a cumplir la obligación pactada bajo el criterio de que, a falta de plazo establecido, ello implicaría que cuentan con un plazo indefinido para cumplirla, demostraría una clara intención de abuso del derecho, situación contraria al ordenamiento.

Respecto de la supuesta intención de los demandantes por efectuar la venta del inmueble a un tercero, ello quedaría descreditado en tanto se ha comprobado que vienen alquilando el inmueble a dos inquilinos, quienes pagan por el arrendamiento de forma adelantada y anual una suma sumamente elevada en comparación a la deuda, bastando incluso con el monto de un período anual para

superar el total de la acreencia.

Con respecto de las afirmaciones realizadas por los demandantes, en las que mencionan un supuesto acuerdo accesorio al contrato de compraventa y respecto del cual no se presentó prueba alguna, consistente en que los pagos se realizarían por partes hasta cancelar la obligación contraída en el contrato de compraventa; señalan los demandados que nunca existió. Sin perjuicio de ello, aceptan haber recibido dos cheques en dólares americanos por el equivalente de S/ 58,770.00 al tipo de cambio de la fecha, que se habrían producido luego de haber incurrido en mora como consecuencia de una carta notarial enviada por los demandados de fecha 31 de marzo de 2008.

En relación con los cheques de gerencia dejados en custodia ante la notaría ARC, señalan, como se menciona anteriormente, que se efectuaron con posterioridad a la resolución de pleno derecho de la escritura pública que contiene el contrato de compraventa, asimismo, indican haberse opuesto al ofrecimiento de pagos y consignación, conforme consta en la contradicción que fue tomada en consideración de los fundamentos de la sentencia del proceso anterior entre ambas partes.

Señalan los demandados que, al haberse concluido la relación causal mediante la resolución extrajudicial de pleno derecho, no tienen obligación legal alguna de otorgar cancelación de precio ni levantamiento de hipoteca legal, más aún cuando las consignaciones efectuadas por los demandantes han sido autorizadas, más no tienen mérito cancelatorio. Agregan que no es la primera vez que los demandantes presentan acciones en su contra interponiendo procesos de Otorgamiento de Escritura Pública, pues hasta en 3 procesos anteriores ello ha sido solicitado.

Fundamentos de Derecho: La Ley no ampara el abuso del derecho (Art. II del Título Preliminar), Art. 924, Art. 1240, Art. 1333, Art. 1429, Art. 1372; del Código Civil.

### **1.3 Parte Demandante: Absolución de Contestación de Demanda y Excepciones**

Absolución de Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar: Los demandados pretenden amparar la Falta de Legitimidad para Obrar activa en una supuesta

resolución contractual de pleno derecho planteada en una carta notarial de fecha 27 de diciembre de 2012, respecto de la cual nos opusimos mediante 2 cartas notariales que se adjuntaron como medios de prueba. Los demandantes señalan que al no haberse pactado cláusula resolutoria alguna y tampoco plazo expreso para el pago de la prestación, la parte demandada únicamente podría exigir la resolución mediante acción judicial, lo que no ha ocurrido en el presente caso.

Hacen presente que los demandados intentaron anteriormente elevar a Escritura Pública la resolución unilateral del contrato en la partida del Inmueble, misma que fue rechazada por el registrador por considerar que no cumplía con los requisitos establecidos en los artículos 1428 y 1429 del Código Civil, así como que las cartas notariales fueron enviadas a dirección distinta a la establecida en el contrato.

Absolución de Excepción de Litispendencia: El artículo 453 del Código Procesal Civil exige que para que se declare fundada la excepción de litispendencia, exista un proceso idéntico a otro en curso o sentenciada, escenario que no ocurre respecto del presente proceso, en tanto que el proceso al que hace referencia la parte demandada corresponde a uno de Reivindicación e Indemnización por Daños y Perjuicios, lo cual discrepa de la demanda planteada no solo en su objeto, sino también en su vía jurisdiccional, por tanto uno se tramita en la vía de Conocimiento, mientras que el otro es un Proceso Sumarísimo. Asimismo, se menciona que, por un lado, el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública versa sobre un derecho personal, mientras que el Proceso de Reivindicación corresponde a un derecho real.

Respecto de la Contestación de Demanda: Conforme se expresó en la demanda, los demandados se negaron recibir el pago de S/ 294,230.00 que restaba como diferencia entre el precio total y los primeros pagos el equivalente a S/ 58,770.00, así como por los intereses legales que voluntariamente se ofreció por un valor de S/ 54,577.00 adicionales a lo pactado en el contrato de compraventa, razón por la cual, se procedió a la consignación judicial mediante la cual se autorizó el depósito en resolución consentida correspondiente a dicho proceso; por tanto, se ha cumplido con la formalización del contrato.

En cuanto a las cartas notariales de fechas 9 de noviembre de 2012 y 27 de diciembre de 2012, mediante las que supuestamente los demandados resuelven el contrato de pleno derecho, mencionan los demandantes que, a pesar de

haberse enviado a dirección distinta a la consignada en el contrato, las respondieron señalan que se oponían a ello.

Respecto de la naturaleza del contrato de compraventa, se señala que es uno de Prestaciones Recíprocas y Ejecución Inmediata, por lo que no sería de aplicación lo dispuesto por el artículo 1365 del Código Civil, aplicable únicamente a los contratos de Ejecución Continúa, tal como su propio texto lo indica.

Asimismo, señalan que se debe tener presente que el contrato no establece un plazo, sino una condición legal suspensiva e incluso se constituyó la respectiva hipoteca legal por el saldo del precio, que como se indicó, ya ha sido cumplida. Agregan que el contrato no establece cláusula resolutoria alguna.

#### **1.4. Auto Admisorio (Resolución No.6)**

El 11 de agosto de 2015 se lleva a cabo la Audiencia de Pruebas tras lo cual se expide la No.6, que resuelve: Declarar infundada la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del demandante, por encontrarse fuera de lo establecido en el artículo 446, inciso 6 del Código Procesal Civil. Declarar infundada la excepción de Litispendencia, por no configurarse la identidad de procesos establecida en el artículo 452 del Código Procesal Civil. Por tanto, se declara saneado el proceso y válida la relación jurídico procesal. Se fija como punto controvertido del proceso determinar si procede que los demandados otorguen la Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal del Inmueble.

#### **1.5. Parte Demandada: Recurso de Apelación de Auto**

El 14 de agosto de 2015, los demandados presentan Recurso de Apelación de Auto contra la resolución que declara infundada la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandantes. Mediante resolución No.9 del 28 de octubre de 2015, se concede la apelación sin efecto suspensivo y con calidad de diferida.

#### **1.6. Sentencia de Primera Instancia (Resolución No.13)**

Mediante resolución No.13, el juzgado resuelve declarar Improcedente la demanda, señalando como argumento considerativo que, al no acreditarse la existencia de un convenio o acuerdo de voluntades por el que se pacte el pago fraccionado del monto indicado en el contrato, toda vez que en virtud del artículo

1221 del Código Civil, no se puede exigir a los vendedores (los demandados) a recibir el pago de forma fraccionada; por tanto, resulta válida la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa y por consiguiente, no resulta factible disponer el otorgamiento de Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal.

### **1.7. Parte Demandante: Recurso de Apelación de Sentencia**

Los demandantes presentaron Recurso de Apelación de Sentencia contra la resolución No.13, respecto de la cual alegaron errores de hecho y derecho según lo siguiente:

Respecto de negativa por parte de los demandados de aceptar el pago fraccionado de la contraprestación establecida en el contrato de compraventa, señalan que con expreso consentimiento y aceptación por parte de los demandados, se hizo el pago del equivalente a S/ 58,770.00 mediante dos cheques que fueron debidamente recibidos. Asimismo, los demandados se negaron a recibir la diferencia restante respecto del precio total, por lo que resultó imposible dar por cancelada la deuda y surgió la necesidad de ofrecer judicialmente el pago vía consignación. En vista de que la condición suspensiva para que se ejecute la contraprestación pactada en el contrato de compraventa fue que el Inmueble se transfiera a un tercero y teniendo en consideración que ello no ha ocurrido, la figura que se presenta con los pagos realizados es el de un adelanto de la fecha de pago y, por tanto, no es aplicable el artículo 1221 del Código Civil.

Con respecto de las cartas notariales, se señala que no se ha meritado que una vez recibidas, se cumplió con dar respuesta en el plazo establecido, rechazando y oponiéndose al contenido de estas. Asimismo, se destaca que el contrato de compraventa es uno de prestaciones recíprocas y de ejecución inmediata, por lo que no le es aplicable el artículo 1365 del Código Civil, que resulta útil solamente cuando se trata de contratos de ejecución continua, por tanto, la resolución unilateral es totalmente ilegal e improcedente. Se señala también que no se ha meritado que en el contrato de compraventa no se pacta cláusula resolutoria alguna, por el contrario, se establece que el momento del pago de la contraprestación sería luego de realizada la venta del Inmueble a un tercero. Se indica que no se ha meritado la Tacha Sustantiva expedida por Registros

Públicos rechazando la inscripción de la resolución unilateral del contrato de compraventa, al considerar que no cumple con los requerimientos de los artículos 1428 y 1429 del Código Civil por no contar con cláusula resolutoria expresa.

En relación con la supuesta pretensión indirecta de cancelación del precio de venta que atribuye erróneamente el juzgado a los demandantes, se señala que se está contraviniendo el principio de congruencia procesal, en tanto ello no forma parte del petitorio de la demanda.

En virtud de los argumentos expuestos, se alega que existirían vicios de motivación aparente en la sentencia de primera instancia. El Recurso de Apelación fue concedido y elevado a la Cuarta Sala Civil.

#### **1.8. Sentencia de Segunda Instancia (Resolución No. 24)**

La sentencia de segunda instancia se pronuncia respecto del auto contenido en la resolución No.6 que declara infundada la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandantes, así como la sentencia contenida en la resolución No.13 que declara improcedente la demanda. De esta manera, resuelve confirmar el auto contenido en la resolución No.6 y declarar nula la sentencia contenida en la resolución No.13 y, en consecuencia, ordenaron al A quo que emita nueva resolución de acuerdo con las consideraciones que se exponen.

#### **1.9. Nueva Sentencia de Primera Instancia (Resolución No. 30)**

A partir del nuevo análisis de los hechos y los fundamentos jurídicos expuestos, se arriba a la conclusión que la resolución del contrato de pleno derecho, tal como pretendieron alegar los demandados, no ha tenido lugar y, por tanto, la obligación de pago establecida en el contrato de compraventa fue satisfecha, de forma tal que se debe amparar la pretensión solicitada. Como consecuencia, mediante resolución No.30, se resuelve declarar fundada la demanda y, por tanto, ordenar a los demandados a suscribir la Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal respecto del Inmueble.

#### **1.10. Parte Demandada: Nuevo Recurso de Apelación de Sentencia**

Argumentando una motivación contradictoria en la sentencia contenida en la resolución No.30, los demandados solicitan que se declare la nulidad de la

sentencia en el extremo en que declara fundada la demanda o en su defecto, que se ordene al juzgado emitir una nueva sentencia considerando los fundamentos expuestos en el recurso.

#### **1.11. Nueva Resolución de Segunda Instancia (Resolución No.38)**

Bajo la consideración de que en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública de Levantamiento de Hipoteca y Cancelación no resulta viable que se determine el levantamiento de la hipoteca por haberse cumplido con las prestaciones recíprocas del contrato, por cuanto esta vía solo tiene la función de obligar al deudor a formalizar un documento privado preexistente y no la determinación de los alcances, interpretaciones y cumplimiento de las obligaciones del contrato, ni la determinación del plazo de pago o que la garantía hipotecaria legal se ha extinguido, se revoca la sentencia contenida en la resolución No.30 y reformándola, se declara improcedente la demanda.

#### **1.12. Parte Demandante y Parte Demanda: Acta de Transacción Extrajudicial**

En virtud de lo dispuesto por el artículo 1302 del Código Civil, con fecha 29 de enero de 2018, las partes del proceso suscriben un Acta de Transacción Extrajudicial, por la cual los demandados aceptan los pagos realizados por los demandantes, comprometiéndose a solicitar ante el juzgado correspondiente el endoso y la entrega de los certificados de depósito judicial que contienen los pagos ascendentes a S/ 294,230.00 y S/ 54,577.00 realizados a su favor como contraprestación a la transferencia del Inmueble, por consiguiente, declaran cancelada y levantada la hipoteca legal constituida a su favor. Ambas partes acuerdan poner fin a todo proceso o acción judicial que se encuentre vigente, así como no iniciar nuevas acciones judiciales con relación al tema materia de litis, no teniendo nada más que reclamarse mutuamente.

Al respecto de la transacción extrajudicial, señala Morales (2008) que “es obligatoria o vinculante, es extintiva y tiene efecto declarativo” (p.25). En ese sentido, una vez homologada ante el juzgado, puso fin al proceso con carácter de sentencia firme.

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

Los principales problemas jurídicos identificados que fueron abordados en el desarrollo del proceso contenido en el expediente son:

- Las diferentes naturalezas del contrato de prestaciones recíprocas de ejecución inmediata y el contrato de prestaciones recíprocas de ejecución continuada con relación a la resolución unilateral del acto jurídico.
- Los alcances y límites de la sentencia obtenida en un proceso de otorgamiento de Escritura Pública.

Respecto de las diferentes naturalezas del contrato de prestaciones recíprocas de ejecución inmediata y el contrato de prestaciones recíprocas de ejecución continuada con relación a la resolución unilateral del acto jurídico: ´

En cuanto a los contratos de prestaciones recíprocas de ejecución inmediata, señala Castillo (2010) que:

El contrato de compraventa puede ser uno que implique la ejecución inmediata de las prestaciones que ambas partes tienen a su cargo, esto equivale a decir que tanto la entrega del bien y su transferencia de propiedad, como el pago del precio, son prestaciones que se ejecutan luego de la celebración del contrato, apenas nacidas las obligaciones a cargo de las partes. (p.46)

Del mismo modo, señalan Osterling y Castillo (2018) que “los contratos “de ejecución única”, son aquellos que importan o suponen una sola ejecución; es decir, se agota de manera instantánea con el cumplimiento de la prestación”. (p.127)

Por su parte, se entiende a que son contratos de prestaciones recíprocas de ejecución continuada son en los que “la prestación (por regla general, de hacer, pero también de no hacer) es única, pero sin interrupción”. (Messineo, 1942, pp.429-430)

Ahora bien, las diferentes naturalezas y características de estos contratos cobran relevancia en el presente caso, puesto que a partir de ello se determinará la eficacia de la resolución unilateral planteada. Al respecto, señala el artículo 1365 del Código Civil que:



En los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días. Transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho. (Decreto Legislativo 295, 1993, Art. 1365)

Sin embargo, podemos apreciar de la lectura de la sentencia contenida en la resolución No.30 que el juzgador interpreta de forma correcta las normas pertinentes del Código Civil, por cuanto señala que el contrato de compraventa es, en efecto, un contrato de prestaciones recíprocas y ejecución inmediata, razón por la cual, no resulta factible que se resuelva de pleno derecho tal como fue pretendido.

De este modo, resulta pertinente que se haya considerado que la relación jurídico procesal era válida, en tanto la resolución de pleno derecho invocada por la parte demandada no tenía sustento ni fundamento legal alguno.

Respecto de los alcances y límites de la sentencia obtenida en un proceso de otorgamiento de Escritura Pública:

La sentencia contenida en la resolución No.38 se resolvió revocar la sentencia contenida en la resolución No.30 y reformándola, declararla improcedente al considerar que el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública de Levantamiento de Hipoteca y Cancelación de Deuda no era el ideal para la pretensión solicitada. En ese sentido, se pronunció el juzgado señalando que:

Teniendo en cuenta la finalidad para la cual está destinado el proceso de otorgamiento de escritura pública, y de advertirse que lo pretendido expresamente por los demandantes no es sólo la formalización del acto jurídico de cancelación y levantamiento de la Hipoteca legal, sino que se declare judicialmente que al haber cumplido con la obligación a su cargo en el contrato coma se declare judicialmente la extinción de la Hipoteca legal. Sin embargo, para que la pretensión de la demanda incoada sea posible, las partes de manera ante la deben acreditar que han suscrito la minuta o documento privado que contenga el acuerdo o la manifestación de voluntad coincidente por el cual precisen que se ha cumplido con las prestaciones y en plazo y modo según lo estipulado (...). Estando a lo antes indicado, no consta de autos que la parte demandante haya presentado el

contrato privado conteniendo el acto jurídico de extinción de la Hipoteca, que se necesita para proceder a su respectiva formalización o para elevar a escritura pública. No resulta viable en el proceso de otorgamiento de escritura pública que se determine el levantamiento de una Hipoteca por haberse cumplido con las prestaciones acordadas en el contrato o para declarar la extinción de una Hipoteca, dado que ésta sólo tiene por finalidad la de obligar al deudor de hacer o formalizar un documento privado preexistente y no la determinación de los alcances, interpretaciones, cumplimiento de las obligaciones esenciales del contrato de compra y venta como ni la determinación del plazo para el pago del precio de venta o de la forma de su cumplimiento. (...) Hoy se verifica que este proceso no es idóneo para declarar la extinción de la Hipoteca legal, ni para obligar a los demandados para que expresen su voluntad de declarar por extinguido tal acto jurídico (hipoteca) ni para obligar a que manifiesten su voluntad en ese sentido (...) En otras palabras, no existe el acuerdo negociado previo entre las partes para formalizar sobre la extinción de Hipoteca por el cumplimiento del pago del precio de la forma pactada por las partes por tanto la demanda incurre en causal de improcedencia establecida en el inciso 5) del artículo 427 del código procesal civil por imposibilidad jurídica. (Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Resolución 38, pp.6-7)

Con relación a la causal de improcedencia contenida en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil, se ha pronunciado la Sala Civil Permanente de la Corte de Justicia de la República (2022) señalando que “se entiende como aquella situación que no puede ser objeto de tutela jurisdiccional; es decir, la petición constituye un absurdo jurídico.” (p.1)

Para determinar la imposibilidad jurídica del petitorio con respecto de la vía en el que se solicitó, es necesario analizar cuál es el fin del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública. En ese sentido, se pronuncia la Sala Civil Permanente de la Corte de Justicia de la República (2005) señalando que “En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima.” (p.2)

Por tanto y teniendo en cuenta lo expuesto, es coherente afirmar que, en efecto, el proceso de otorgamiento de escritura pública no resulta idóneo para la discusión respecto de la eficacia del acto jurídico, sino únicamente para hacer cumplir el contenido de este, que deberá contar previamente con un documento jurídico ya suscrito por las partes en el que se manifiesta la voluntad y la obligación a la que se someten y que se busca formalizar mediante su elevación a Escritura Pública.

### III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

#### Problemas Jurídicos:

- Las diferentes naturalezas del contrato de prestaciones recíprocas de ejecución inmediata y el contrato de prestaciones recíprocas de ejecución continuada con relación a la resolución unilateral del acto jurídico:

Como es bien sabido, el artículo 1365 del Código Civil señala que en el caso de los contratos con prestaciones de ejecución continuada en los que no se haya pactado plazo convencional o legal determinado, será facultad de las partes ponerle fin previa comunicación notarial a su contraparte con una anticipación mínima de 30 días. (Decreto Legislativo 295, 1993, Art. 1365)

Esta figura quiso ser invocada por la parte demandada en el proceso para dar validez a la resolución unilateral del contrato de compraventa del Inmueble y con ello justificar la ruptura de la relación jurídica procesal; sin embargo, más allá de que el proceso materia del expediente no resultase ser la vía idónea para dilucidar esta discusión, abre el debate respecto de esta categorización de los actos jurídicos, divididos entre los de ejecución inmediata y los de ejecución continuada.

Respecto de estas dos categorías, se ha pronunciado ampliamente la doctrina, así, por ejemplo, señala Castillo (2010) que:

El contrato de compraventa puede ser uno que implique la ejecución inmediata de las prestaciones que ambas partes tienen a su cargo, esto equivale a decir que tanto la entrega del bien y su transferencia

de propiedad, como el pago del precio, son prestaciones que se ejecutan luego de la celebración del contrato, apenas nacidas las obligaciones a cargo de las partes. (p.46)

Mientras que, respecto de los contratos de ejecuciones continuadas, se ha pronunciado Sanín (1993) mencionado que “la continuidad hace relación a la ininterrumpibilidad de sus prestaciones en el tiempo.” (p.7)

De esta manera y teniendo presentes estos conceptos, resulta lógico considerar que el contrato de compraventa celebrado entre las partes y a partir del cual surge el presente expediente, obedece a la naturaleza de un acto jurídico de ejecución inmediata, puesto que las prestaciones a las que se obligan, esto es, el pago del monto acordado y la transferencia del bien inmueble, se ejecutan en un solo momento puntual, a diferencia de los actos de ejecución continuada en los que se establece periodicidad y se caracterizan por su ininterrumpibilidad durante su duración.

Resulta importante analizar también si es que, en efecto, se hubiese pactado entre las partes el pago fraccionado del precio de venta del Inmueble (hecho que, si bien fue alegado, no se acreditó con medios probatorios), ¿se afectaría la naturaleza del acto jurídico? Pues sí, y para tal afirmación nos sostendremos en la definición expuesta por Rodríguez (2012) que señala, con respecto de los contratos de compraventa con pagos fraccionados que:

El contrato de "ejecución diferida" se caracteriza porque la prestación que en él se describe no admite, por naturaleza, ejecución instantánea. En otras palabras, la obligación sólo puede cumplirse a través de fases que se van sucediendo y ejecutando en forma ordenada y preestablecida. Por lo tanto, su carácter está dado por la ley, atendiendo a la naturaleza de la prestación que se describe en el contrato. En suma, por un imperativo de la naturaleza y en atención al hecho de que no es posible ejecutar el contrato en forma instantánea, se contempla su cumplimiento por fases programadas con antelación. (p.176)

Según lo cual tenemos que, aún bajo el precepto de que el contrato se hubiese convenido para ser pagado en partes mientras se mantenía la

condición legal suspensiva acordada, su naturaleza no correspondería a la de un acto jurídico de ejecución continuada, sino por el contrario, hubiese obedecido a la categoría de acto jurídico con prestación de ejecución diferida, por lo que, de ninguna manera, le hubiese sido aplicable lo regulado en el artículo 1365 del Código Civil.

- Respecto de los alcances y límites de la sentencia obtenida en un proceso de otorgamiento de Escritura Pública:

Para entender los alcances y límites del proceso de otorgamiento de Escritura Pública, es necesario referirnos al principio de congruencia procesal, el cual es definido por Echandía (1984) como “El principio normativo que exige la identidad jurídica entre lo resuelto, en cualquier sentido, por el Juez en la sentencia y las pretensiones y excepciones planteadas por las partes”. (p.49)

Bajo este precepto, se tiene que cuando el juzgador transgrede este principio, estamos frente a un caso de incongruencia procesal. Esta situación ha sido estudiada por la doctrina, que la ha catalogado en las categorías de incongruencia *citra petita*, *ultra petita*, *extra petita* e *infra petita*. (Priori, 2019). Ahora bien, para el presente caso de estudio, vemos que los límites a los que se hace referencia en la apelación de la resolución No.30 corresponde a los de la incongruencia *extra petita*.

Con respecto de esta clase de incongruencia, se explaya Priori (2019, p.123) señalando que se da “en aquellos casos en los que el juez se pronuncia respecto de un remedio que no ha sido solicitado (...), o respecto de un hecho extintivo, impeditivo o modificativo u otra defensa sustancial no invocada por el demandado”.

Ahora bien, volviendo al tema puntual del expediente, que es el proceso que surge a partir de la demanda de cancelación y otorgamiento de escritura pública, tenemos que “Los procesos sumarísimos de otorgamiento de escritura pública se caracterizan por su naturaleza expeditiva, por ello, no es viable discutir la validez del acto jurídico contenido en el acto materia de formalización”. (Corte Superior de Justicia de Lima Norte, Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Distrital Civil 2009, 2009, pg.1).

En ese sentido, se entiende que la parte demandante, al solicitar tutela jurisdiccional en una vía específica y bajo un proceso en particular, se circunscribe a lo que puede obtener dentro de este ámbito, es por ello por lo que, su petitorio debe ser acorde a lo que es factible de ser solicitado en dicha vía. De esta manera, se desprende que, cuando el juzgador emite la resolución No.30 y se pronuncia respecto de elementos que se relacionan con la validez del acto jurídico de resolución unilateral que a su vez, afectaría de manera directa la vigencia de la relación jurídico procesal proveniente de la eficacia de los pagos efectuados a partir del contrato de compraventa, está actuando más allá de lo permitido en la vía, y por tanto, está excediendo los alcances de la tutela jurídica solicitada por el demandante. De esta manera, podemos arribar a la conclusión de que se está ante un escenario de incongruencia procesal *extra petita* conforme a lo señalado por Priori (2019) y adoptado por la doctrina y la jurisprudencia peruana.

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

##### Resoluciones Judiciales:

- La resolución No.13 declaró Improcedente la demanda, teniendo como motivación para la decisión el argumento que, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1221 del Código Civil, que señala que no será factible que se le imponga al acreedor a recibir pagos parciales de la prestación acordada, salvo que ello sea autorizado por ley o por el acuerdo suscrito. Al respecto, señala Torres (2008) que “La omisión o defecto del cumplimiento de los requisitos formales acarrea la inadmisibilidad (...), la falta de requisitos de fondo, la improcedencia.” (p.1). Ahora, si bien esta calificación de improcedencia suele realizarse al momento de la admisión de la demanda, excepcionalmente puede darse su uso cuando se discute una materia que afecta los requisitos de fondo de la litis.

En ese sentido, los demandantes alegaron haber convenido la aceptación del pago en partes, sin perjuicio de proseguir ofreciendo en venta la casa con el fin de transferirla y cancelar con el fruto de esa transacción la acreencia. Ahora bien, como correctamente señala el juez en la resolución,

esta alegación debió acreditarse para computarse verídica en el proceso, más aún cuando en el escrito de contestación, la parte demandada niega haberlo pactado. Respecto de este deber probatorio respecto de las afirmaciones realizadas en el proceso, acertadamente señalan Canelo y Castillo (2020) que el ordenamiento reconoce de forma expresa que la carga de la prueba corresponde a quién lo afirma.

Bajo esta premisa y ante la ausencia de medios probatorios que acrediten lo señalado en la demanda respecto del pacto por cual se podría recibir pagos parciales de la obligación contraída, el juez fue correcto en considerar de aplicación lo dispuesto en el artículo 1221 del Código Civil, que señala:

Ahora, si bien esta primera interpretación normativa del magistrado resultó correcta, se señaló también que, al no haberse cumplido la obligación y al no haberse pactado un plazo fijo para su vencimiento, sería de aplicación lo dispuesto por el artículo 1365, por el cual sería factible que se resuelva el contrato de pleno derecho por voluntad de una de las partes. Sin embargo, de la revisión del texto del mencionado artículo, resulta evidente que este es aplicable únicamente a contratos de ejecución continuada: “En los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días.” (Decreto Legislativo 295, 1993, Art. 1365)

La doctrina ha estudiado a profundidad la diferencia entre los actos jurídicos de ejecución continuada y los de ejecución inmediata. Así, por ejemplo, González (2017) señala que los actos jurídicos de ejecución inmediata “Son aquellos que para cumplir con su función la prestación o prestaciones son posibles de ejecutarse solamente en un momento, tan luego como el acto queda perfeccionado o en un momento ulterior” (p.22). Mientras que, por otro lado, indica que los actos jurídicos de ejecución continuada “Son aquellos donde las prestaciones derivadas del acto jurídico, una vez celebrado el mismo, se irán deviniendo y deberán ser cumplidas o ejecutadas periódicamente”. (p.22)

En ese sentido, resulta contradictorio lo resuelto en la resolución No.13, en

tanto que en un primer momento considera, de forma correcta, que la prestación debe ser cumplida de forma íntegra y en una sola oportunidad al no haberse estipulado condición distinta a ello, mientras que luego, aplica un artículo designado para actos jurídicos de ejecución continuada, asignándole indirectamente esta naturaleza.

- La resolución No.24 resolvió confirmar lo dispuesto en la resolución No.6 en el extremo en que declaró infundada la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandantes, señalando que cuando el juez hace el examen respecto de la legitimidad para obrar del demandante, debe verificar la existencia de relación formar entre el demandante y la persona a la cual la norma jurídica le confiere el derecho, sin entrar a verificar los aspectos de fondo de la materia. En ese sentido, se pronuncia Viale (1994) señalando que:

La legitimidad para obrar está referida a los sujetos a quienes, ya sea en la posición de demandantes o de demandados, la ley autoriza a formular una pretensión determinada o a contradecirla, o a ser llamados al proceso para hacer posible una declaración de certeza eficaz o a intervenir en el proceso por asistirles un interés en su resultado. (p.31)

Por tanto, resulta correcto el que se haya confirmado lo dispuesto con relación a la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar activa. Del mismo modo, se dispuso en la resolución No.24 declarar nula la resolución No.13 y ordenar al juzgado que emita nuevo pronunciamiento. La base argumentativa para esta disposición fue que los demandantes peticionan el otorgamiento de Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal, cuyo fundamento se encuentra supeditado a la validez de los pagos efectuados en favor de los demandados y que a su vez implica dilucidar también la resolución unilateral ejercida por los demandados.

Al respecto, se señala que el fallo impugnado carece de debida motivación respecto a los aspectos subyacentes a lo peticionado, razón por la cual se concluye, la resolución carecería de motivación suficiente. En ese sentido, se pronuncia Mixán (1987) señalando que la motivación de las resoluciones judiciales constituye lo que él denomina, un deber jurídico por las normas



de más alto rango legal.

De acuerdo con ello, en efecto, el juzgado de primera instancia omite pronunciarse sobre aspectos de suma relevancia para la determinación de la materia de litis, produciéndose así la falta de debida motivación, siendo este un requisito esencial de los actos jurídicos de esta naturaleza, por ello, resulta correcto lo resuelto en ese sentido.

- La resolución No.30 contiene un nuevo pronunciamiento sobre el fondo de la controversia y esta vez, de forma sumamente acertada, corrige lo dispuesto en la resolución No.13 y declara fundada la demanda, en tanto que interpreta, tal como argumentamos en párrafos anteriores, que el artículo 1365 del Código Civil resulta de aplicación únicamente para casos en los que se trata de actos jurídicos de ejecución continuada, más no para actos jurídicos de ejecución inmediata, tal como el estudiado en el presente expediente.

La naturaleza de estas dos categorizaciones de los actos jurídicos ya ha sido abordada en los párrafos anteriores, sin embargo, cabe hacer mención que el hecho de que el contrato de compraventa contenga un plazo legal suspensivo para su ejecución, no afecta la naturaleza del acto que la contiene.

- La resolución No.38 revoca lo dispuesto en la resolución No.30 y reformándola, declara improcedente dicha demanda, siendo el principal sustento para esta decisión que el proceso de otorgamiento de Escritura Pública encuentra su límite en la formalización del acto jurídico que se solicita, que en este caso es el de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca; para lo cual se le requiere a quién lo solicite que presente una minuta suscrita por las partes en la que se manifieste la voluntad de formalizar el acto y cuyas prestaciones se acrediten satisfechas.

Del mismo modo, en la resolución se señala también que, por esta vía procedimental, no es idóneo dilucidar aspectos relacionados con la formalización del contrato de compraventa respecto del cual surge la controversia, así como tampoco lo es discutir con relación a los alcances, interpretación o el cumplimiento de las cláusulas contenidas en el acto. Esta finalidad descrita en la resolución coincide con lo que viene entendiendo la

jurisprudencia en este sentido, así, por ejemplo, en la Casación 2161-2001-Arequipa (2002), en la que se señaló que “El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías.”

Así pues, resulta acertado lo dispuesto en esta resolución y obedece a los criterios que los juzgadores vienen aplicando en esta materia. Asimismo, corresponde declarar la improcedencia puesto que se trata de un elemento que afecta la relación jurídica procesal entre las partes.

## **V. CONCLUSIONES**

A partir del análisis de los principales actuados sucedidos a lo largo del proceso surgido a partir de la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca, los problemas jurídicos más relevantes discutidos durante su desarrollo y el estudio de las resoluciones más significativas, he podido concluir que:

La naturaleza propia de las prestaciones contenidas en el acto jurídico tiene gran relevancia para determinar las condiciones referidas a su interpretación, aplicación, vigencia y resolución; es así como el análisis de los desarrollado en el expediente nos condujo a investigar y conceptualizar temas relacionados con las prestaciones de ejecución inmediata, continuada y diferida. Es importante tener estos conceptos presentes cuando se analice la normativa aplicable a determinados negocios, así como las facultades que cada una de estas figuras les otorga a sus participantes.

El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene como finalidad dar formalidad y seguridad jurídica a determinados actos, que si bien suelen tener distintos aspectos relevantes para definir si corresponde o no su formalización, deben ser discutidos en la vía adecuada para dicho fin, que, por su propia complejidad, no corresponden a la vía del proceso sumarísimo. Es por ello por lo que, como bien se manifestó al interior del proceso, para que la demanda presentada por esta vía cumpla su fin, debe

acreditarse la manifestación de voluntad de las partes mediante la cual acuerdan la formalización del acto mediante las prestaciones ahí plasmadas, así como los medios probatorios que demuestren la formalización del acto jurídico que el documento contiene. No será por esta vía que se interpretará los alcances, efectividad ni condiciones propias del negocio jurídico celebrado.

El principio de congruencia procesal es una manifestación de los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva que poseen las partes del proceso, por tanto, debe respetarse y cautelarse adecuadamente en las resoluciones emitidas por los órganos judiciales. Su afectación se puede manifestar de distintas maneras según los alcances del petitorio y de la sentencia. Asimismo, se debe tener presente que, si bien los individuos pueden tener ciertos derechos de acción facultados por la ley, estos deben recurrir a la tutela en el medio idóneo para ello, puesto que, de lo contrario, si se les son otorgados en un proceso que no es el correspondiente, se estará frente a un escenario de la denominada incongruencia *extra petita*.

Con relación al proceso puntual estudiado, considero que correcta la interpretación del derecho sustantivo contenida en la resolución No.30, en tanto que entiende que se trata de un contrato con prestaciones de naturaleza distinta a la de prestaciones continuadas y por tanto, no le era de aplicación lo dispuesto en el artículo 1365 del Código Civil y con ello, la resolución unilateral no era válida y el perfeccionamiento si lo era; sin embargo y a pesar del correcto razonamiento - repito, únicamente hablando del derecho sustantivo - empleado por el juzgado, es correcto también lo señalado por la Sala en la resolución No.38, en tanto que, si bien no desacredita ni cuestiona lo emitido en la resolución No.30, encuentra fundamento para declarar la demanda Improcedente puesto que la vía del proceso sumarísimo no es la idónea para dilucidar respecto de la eficacia del acto jurídico materia de litis.

## VI. BIBLIOGRAFÍA

1. Canelo, R., & Castillo, E. (2020). Inconvenientes de la introducción de las cargas probatorias dinámicas en el sistema procesal civil peruano. *Ius et Praxis*. (52). 213-230. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2021.n052.4975>
2. Castillo, M. (2010). *Tratado de los Contratos Típicos (I)*. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
3. Código Civil Peruano [CCP]. Decreto Legislativo 295 de 1984. Art. 1365 & 1420. 24 de julio del 1984.
4. Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2009). *Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Distrital Civil 2009*. Magistrados ponentes Walter Diaz Zegarra, Yaneth Salcedo Saavedra, Carmen Yuhuana Vega, Marco Sánchez Navarro y Walter Campos Murillo. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s\\_corte\\_suprema\\_utilitarios/as\\_home/as\\_ncij/as\\_plenos\\_jurisd/as\\_conclusiones\\_plenos/as\\_plenos\\_2009/as\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_distritales/cij\\_d\\_pleno\\_distrital\\_civil\\_limanorte](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_ncij/as_plenos_jurisd/as_conclusiones_plenos/as_plenos_2009/as_plenos_jurisdiccionales_distritales/cij_d_pleno_distrital_civil_limanorte) Corte Superior de Justicia de Lima. Cuarta Sala Civil Lima. (2018). *Expediente 5357-2015-0*. Magistrados ponentes Jaeger Requejo, Romero Roca y Ampudia Herrera.
5. Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Permanente. (2022). *Casación 3897-2018/ICA*. Magistrados ponentes Bustamante Oyague, Salazar Lizárraga, Cunya Celi, Echevarría Gaviria y Ruidias Farfan. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/01/Casacion-3897-2018-Ica-LPDerecho.pdf>
6. Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Transitoria. (2015). *Casación 122-2015/ LIMA NORTE*. Mendoza Ramírez, Huamaní Llamas, Valcárcel Saldaña, Cabello Matamala y Miranda Molina. <https://es.scribd.com/document/349542035/Casacion-N-122-2015-Lima-Norte>
7. De La Puente y Lavalle, M. (2003). *El Contrato en General (II)*. Palestra Editores.
8. González, C. (2017). *Acto Jurídico*. Universidad Continental.
9. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/00c63f004678a4f99decdf93776efd47/Casacion-3897-2018-ICA-ALFICACION%20DE%20LA%20DEMANDA%20Y%20FIJACION%20DE%20PUNTOS%20CONTROVERTIDOS.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=00c63f004678a4f99decdf93776efd47>
10. Messineo, F. (1952) *Doctrina General del Contrato*. Ediciones: Jurídicas Europa-América.
11. Mixán, F. (1987). La motivación de las resoluciones judiciales. *Debate Penal*. (2). 193-203.
12. Morales, R. (2008). Transacción inválida e inutilidad de la doctrina de los actos propios: a propósito del primer pleno casatorio a favor del abuso de la libertad de

- estipulación. En Méndez, R. (Ed.), *Reflexiones Jurídicas*. (pp. 635-688).
13. Osterling, F.; & Castillo, M. (2018). *Compendio de Derecho de las Obligaciones*. Palestra Editores.
  14. Priori, G. (2019). *El Proceso y la Tutela de los Derechos*. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
  15. Rodríguez, P. (2012). El contrato de tracto sucesivo: Una tipología especial. *Revista Actualidad Jurídica*. (26). 169-191. <https://derecho.udd.cl/actualidad-juridica/articulos/el-contrato-de-tracto-sucesivo-una-tipologia-especial/>
  16. Sanín, I. (1993). El suministro: Un contrato, y también una realidad comercial. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, (93), 58–73. <https://revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/view/4426>
  17. Torres, A. (2008). Calificación de la demanda y fijación de puntos controvertidos. *Diálogo con la Jurisprudencia*. (114). 181-184.
  18. Viale, F. (1994). *Legitimidad para obrar*. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
CUARTA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° 05357-2015-0  
RESOLUCIÓN N° 38  
Lima, doce de enero  
del año dos mil dieciocho.-

CUARTA SALA CIVIL
Resolución N° 1005
Fecha 22-01-18

VISTOS. Con el Tomo I y Expediente N° 13256-2014-0 sobre ofrecimiento judicial de pago y consignación que se tienen a la vista, interviniendo como juez superior ponente el señor Romero Roca; y  
**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Es materia de revisión la sentencia contenida en la resolución N° 30, de fecha 31 de julio del 2017, de fojas 581 a 589, corregida por resolución N° 31, obrante a fojas 590, que declara fundada la demanda interpuesta por [REDACTED], en consecuencia, ordena que los demandados, [REDACTED] y [REDACTED] cumplan con otorgar a favor de los citados demandantes la Escritura Pública de CANCELACIÓN y Levantamiento de Hipoteca Legal del bien inmueble ubicado en la avenida [REDACTED] cuyo gravamen corre inscrito en la Partida Registral número [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral número IX – Sede Lima; sin costas ni costos del proceso.

**SEGUNDO:** Los demandados apelantes señalan que la recurrida debe ser declarada nula o, en su defecto, ser revocada por contravenir las garantías al debido proceso y contener vicios de motivación insubsanable, toda vez que el juez no ha tenido en cuenta lo ordenado por resolución de vista N° 24 de fecha 01 de marzo del 2017 (fs. 490 a 494) y ha señalado que la Escritura Pública de fecha 11 de mayo del 2007, respecto al pago del precio de venta del bien se encontraba sujeto a una condición, lo que no es correcto, toda vez que en la cláusula tercera del contrato de compra venta el mismo quedó resuelto por incumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante,





por carta notarial del 06 de setiembre del 2013 y ante la negativa de estos de no recibirlos, recurrieron al ofrecimiento de pago vía judicial, siendo que por resolución N° 10 del 05 de marzo del 2015, expedida en el Expediente N° 13256-2014, el Juez del 14° Juzgado Civil de Lima, autorizó tales consignaciones, por lo que solicitan que judicialmente se declare la extinción de la hipoteca legal y que los demandados cumplan con suscribir la minuta de cancelación y levantamiento de hipoteca.

**QUINTO:** Por su parte, los demandados, al contestar la demanda, señalan que los demandantes se amparan en una supuesta falta de plazo y el no pacto de cláusula resolutoria para mantener por tiempo indefinido el cumplimiento de su obligación de pago; sin embargo, el artículo 1240° del Código Civil establece que a falta de plazo, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente contraída la obligación. Afirman, que nunca se acordó que se realizara el pago del precio en forma fraccionada y precisa que los dos primeros pagos que realizaron los demandantes fueron efectuados después de haberlos constituido en mora, como consecuencia de los requerimiento de pagos, mediante carta notarial de fecha 31 de marzo del 2008; asimismo, el ofrecimiento judicial de pago también fue realizado en forma posterior la resolución extrajudicial del contrato de pleno de derecho que se hiciera mediante carta notarial de fecha 27 de diciembre del 2012, por lo que se rehusaron a recibir los pagos realizados por los demandantes y se opusieron al ofrecimiento judicial antes indicado por haber quedado el contrato disuelto y extinguido por causal sobreviniente a su celebración. Por último, precisan que los demandantes tienen una conducta renuente a cumplir con su obligación de pago, amparándose en una supuesta falta de estipulación del pago, pretendiendo mantener dicha situación por tiempo indefinido, lo que significa un claro y evidente abuso de derecho que no está permitido por ley; y, si bien no se estableció en el contrato cláusula resolutoria alguna, los demandantes se han aprovechado de esto para pretender que el cumplimiento de la obligación se prolongue en forma indefinida.

**SEXTO:** En el proceso se estableció como punto controvertido determinar si procede que los demandados otorguen la Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal del bien inmueble antes citado, gravamen que corre inscrito en el asiento [REDACTED] el Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral número IX – Sede Lima.

**SÉTIMO:** La sentencia materia de revisión, sobre la alegada falta de pago del precio en el plazo acordado, determina que lo pactado en la cláusula tercera debe sujetarse a lo establecido en el artículo 182 del Código acotado, toda vez que de la referida







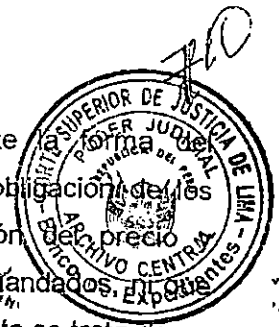
NOVENO: En atención a lo antes indicado, y de acuerdo a la pretensión de esta demanda, el otorgamiento de la escritura pública solo se orienta a dar formalidad al acuerdo de voluntades sobre la extinción de la garantía hipotecaria que ha sido acordada en forma previa por sus otorgantes y que consta en un escrito privado, el cual va a mutar a una escritura pública (formalización), es decir, se requiere de un acto jurídico (cumplimiento del pago del precio en la forma pactada y el acto jurídico de extinción de la garantía hipotecaria legal) que previamente haya sido celebrado entre las partes, quienes tienen que estar de acuerdo sobre el cumplimiento de las obligaciones que corresponden a cada una de ellas en los términos pactados en el contrato de compra venta y que conste por escrito privado la existencia de tal acto jurídico.

DÉCIMO: En principio, corresponde precisar que no es materia de la pretensión la formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes el 10 de mayo de 2007, toda vez que la misma ya fue elevado a Escritura Pública el día 11 de mayo del 2007, ante el notario público [REDACTED] inclusive la propiedad transferida a favor de los demandantes fue registrada en el asiento [REDACTED] de la Partida Registral [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral número IX - Sede Lima.

Asimismo, teniendo en cuenta la naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública tampoco es materia de esta pretensión determinar los alcances, interpretación o la forma de cómo las partes deben cumplir de la cláusula tercera del contrato<sup>1</sup>, que regula la forma y oportunidad del pago del precio de venta y la hipoteca legal por el total del precio de venta acordado.

De acuerdo al punto controvertido fijado en el presente proceso corresponde determinar si procede que los demandados otorguen la Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal (inscrito en el asiento [REDACTED] que es un acto jurídico (extinción de la garantía hipotecaria legal) distinto y posterior al contrato de compra venta que se encuentra inscrito en el asiento [REDACTED]. El hecho que en el contrato no se haya pactado causal de resolución del contrato de

<sup>1</sup> Cláusula Tercera: Precio de Venta.- El precio pactado de común acuerdo por las partes es de trescientos, cincuenta y tres mil con 00/100 nuevos soles (S/. 353,000.00), los cuales serán pagados a los vendedores, tras efectuar la venta del inmueble, por parte de los compradores a un tercero interesado en comprar la propiedad, debiéndose constituir la respectiva hipoteca legal sobre el inmueble descrito en la cláusula primera a favor de los vendedores por la suma que está quedando pendiente de pago, es decir la suma de S/. 353,000.00 (trescientos cincuenta y tres mil con 00/100 nuevos soles)



compraventa por falta de pago, no implica que necesariamente el cumplimiento del pago realizado por los demandantes genere la obligación de los demandados de suscribir el contrato o la minuta de cancelación y levantamiento de la hipoteca legal por parte de los vendedores demandados. En este proceso se declare la extinción de la hipoteca legal, por cuanto se trata de un tema controvertido respecto de lo cual no están de acuerdo las partes y corresponde ser dilucidado en otro proceso plenario amplio; es decir, no existe el acuerdo de voluntades entre las partes, expresado por escrito privado (contrato o minuta suscrito)<sup>2</sup>, que acredite la existencia del acto jurídico de extinción de la hipoteca legal.

**UNDÉCIMO:** Teniendo en cuenta la finalidad para la cual está destinado el proceso de otorgamiento de la escritura pública, es de advertirse que lo pretendido expresamente por los demandantes no solo es la formalización del acto jurídico de cancelación y levantamiento de la hipoteca legal, sino que se declare judicialmente que al haber cumplido con la obligación a su cargo en el contrato, se declare judicialmente la extinción de la hipoteca legal. Sin embargo, para que la pretensión de la demanda incoada sea posible, las partes de manera antelada deben acreditar que han suscrito la minuta o documento privado que contenga el acuerdo o la manifestación de voluntad coincidente por el cual precisen que se ha cumplido con las prestaciones en el plazo y modo según lo estipulado, en la tercera cláusula del contrato de compraventa y consecuentemente, se proceda al levantamiento de la hipoteca legal inscrita en el Asier [REDACTED] de la citada partida registral, por haberse extinguido, lo que no existe.

**DUODÉCIMO:** Estando a lo antes indicado, no consta de autos que la parte demandante haya presentado el contrato privado conteniendo el acto jurídico de extinción de la hipoteca, que se necesita para proceder a su respectiva formalización o para elevar a escritura pública. No resultando viable en el proceso de otorgamiento de escritura pública que se determine el levantamiento de una hipoteca por haberse cumplido con las prestaciones acordadas en el contrato o para declarar la extinción de una hipoteca, dado que ésta solo tiene por finalidad la de obligar al deudor de hacer o de formalizar un documento privado preexistente y no la determinación de los alcances, interpretaciones, cumplimiento de las obligaciones esenciales del contrato

<sup>2</sup> Los demandantes han presentado, anexo a su demanda, una minuta denominada de "Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal" redactado el 18 de febrero de 2015, obrante a fojas 55 a 56, que no se encuentra firmada por ninguna de las partes y es la que consideran que debe ser materia de formalización a escritura pública.



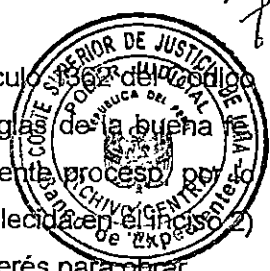
de compra venta (bien y precio), ni la determinación del plazo para el pago del precio de venta o la forma de su cumplimiento.

DÉCIMO TERCERO: En esa controversia descrita, se verifica que este proceso no es idóneo para declarar la extinción de la hipoteca legal, ni para obligar a los demandados para que expresen su voluntad de declarar por extinguido tal acto jurídico (hipoteca) ni para obligar a que manifiesten su voluntad en ese sentido, suscribiendo la minuta de cancelación y levantamiento de hipoteca o declarar que la garantía hipotecaria legal se ha extinguido. En otras palabras, no existe el acuerdo negocial previo entre las partes para formalizar sobre la extinción de hipoteca por el cumplimiento del pago del precio en la forma pactada por las partes, por tanto, la demanda incurre en causal de improcedencia establecida en el inciso 5) del artículo 427 del Código Procesal Civil, por imposibilidad jurídica.

DÉCIMO CUARTO: A mayor abundamiento, el cumplimiento de las obligaciones de un contrato, la interpretación jurídica de sus cláusulas no pueden ser discutidas mediante esta acción, sino a través de otro tipo de pretensión que se tramite en la vía plenaria más lata; en igual sentido, la determinación del plazo judicial para el pago del precio de venta no es materia del petitorio de la demanda. Tanto más si respecto del acto jurídico materia de la pretensión (extinción de hipoteca) no existe acuerdo contractual, por escrito que requiera su formalización a escritura pública, dado que se trata de un tema en controversia entre las partes que tiene que ser dilucidado en otro proceso idóneo y en forma previa.

Agregándose a ello, que mediante la pretensión de otorgamiento de escritura pública tampoco se puede establecer si las prestaciones pactadas en el contrato han devenido o no en desproporcional para alguna de ellas, teniendo en cuenta que el contrato fue firmado en mayo de 2007 y el precio habría sido cancelado mediante consignación judicial en marzo del 2014, esto es, luego de aproximadamente siete años y cuando el valor del inmueble se habría incrementado (lo que es de público conocimiento) mientras que el precio pactado en moneda nacional se habría mantenido a pesar de la inflación, lo que consideran los demandados que constituye un abuso de derecho y al amparo de una cláusula contractual que no viene siendo ejecutada de buena fe; por lo tanto, para establecer si en el caso, sub materia se ha cancelado la deuda en la forma acordada en el contrato y poder declarar la extinción de la hipoteca legal que se pretende, se tiene que establecer si se trata de un cumplimiento inexacto del pago del precio de venta (o no) y que no ha alterado gravemente la proporcionalidad o el equilibrio entre las

712



prestaciones del contrato de compra venta, según lo dispone el artículo 3362 del Código Civil, que señala que los contratos deben ejecutarse según las reglas de la buena fe pero en otra pretensión y en forma previa a la incoada en el presente proceso, por lo que la apelada también incurre en la causal de improcedencia establecida en el inciso 2) del artículo 427 del Código Procesal Civil, por falta manifiesta de interés para obrar.

**DECISIÓN:**

**REVOCARON** la sentencia contenida en la resolución N° 30, obrante de folios 581 a 589, del 31 de Julio del 2017, corregida por resolución N° 31, que corre a fojas 590, que declara fundada la demanda y ordena que los demandados [redacted]

[redacted] cumplan con otorgar a favor de los demandantes, [redacted]

[redacted] la Escritura Pública de Cancelación y Levantamiento de Hipoteca Legal del bien inmueble ubicado en la [redacted]

[redacted] cuyo gravamen corre inscrito en la Partida Registral número [redacted] del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral

número IX - Sede Lima; y, reformándola **DECLARARON** improcedente dicha demanda. En los seguidos por [redacted] contra [redacted], sobre proceso de Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron.-

JAEGER REQUEJO

AMPUDIA HERRERA

ROMERO ROCA

**PODER JUDICIAL**  
  
ALFREDO ROJAS CUBAS  
SECRETARIO  
Cuarta Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

23 ENE 2018

24 ENE 2018

**27° JUZGADO CIVIL**

**EXPEDIENTE : 05357-2015-0-1801-JR-CI-27**

**MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

**JUEZ : DIAZ ROJAS, MARCIAL**

**ESPECIALISTA : CORTES ROSSI, HERNAN**

**DEMANDADO**

[REDACTED]

**DEMANDANTE**

[REDACTED]

**Resolución Nro. 33**

**Lima, seis de abril**

**Del dos mil dieciocho.-**

Puesto a despacho en la fecha, con los autos procedentes de la Cuarta Sala Civil de esta Corte Superior de Justicia, los mismos que contienen la resolución de vista de fecha doce de enero del año en curso, que revoca la sentencia contenida en la resolución número treinta de fecha treinta y uno de julio del dos mil diecisiete que declara fundada la demanda y reformándola declarara improcedente la demanda interpuesta; Téngase presente y cúmplase lo ejecutoriado; En consecuencia se declara concluido el presente proceso y se dispone el Archivo Definitivo de los autos, disponiéndose para tal efecto su remisión al Archivo Central de esta Corte Superior de Justicia.-