



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL

N° 04107-2012-0-1801-JR-CI-34



**PRESENTADO POR
DIEGO CASTILLO NAVARRO**

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

LIMA – PERÚ

2020



CC BY

Reconocimiento

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA
PÚBLICA

NÚMERO DE EXPEDIENTE : 04107-2012-0-1801-JR-CI-34

DEMANDANTE : OSHIRO OSHIRO JULIO

DEMANDADO : DE NORIEGA TRAVERSO PEDRO
SANTIAGO Y OTRO

BACHILLER : DIEGO CASTILLO NAVARRO

CÓDIGO : 2010208722

LIMA – PERÚ

2020

RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO

El demandante Julio Oshiro Oshiro señaló que aproximadamente en el año de 1995 tomo en alquiler como inquilino el departamento ubicado en la Av. Emancipación No.271 del Cercado de Lima.

En el año de 1997, el demandado Manuel Pedro de Noriega Morales, ofreció venderle el departamento, el cual el recurrente ocupaba como inquilino; a tanta insistencia, el recurrente acepto comprar dicho departamento; fijándose de mutuo acuerdo el precio de la compra-venta en US\$ 15,000.00 (Quince mil dólares americanos), los cuales se pagarían en partes; la primera cuota de cinco mil dólares al inicio del contrato verbal, puesto a que no se llegó a realizar por escrito, basándose en la confianza, amistad y buena fe de las partes; el 18 de marzo pago cinco mil dólares más y el saldo lo pagaría en armadas de quinientos dólares americanos.

Posterior a los dos pagos de cinco mil dólares americanos, el resto se pagó en la siguiente forma: el 10 de junio de 1997 pago US\$ 500.00 (quinientos dólares americanos); el 23 de julio de 1997, US\$ 500.00 (quinientos dólares americanos); el 31 de octubre de 1997, US\$ 500.00 (quinientos dólares americanos); el 21 de enero de 1998; US\$ 400.00 (Cuatrocientos dólares americanos); totalizando los pagos del recurrente al demandado US\$ 11,900.00 (Once mil novecientos dólares americanos), recibidos a satisfacción sin presentar observación alguna, faltando solamente pagarle la suma de US\$ 3,100.00 (Tres mil cien dólares americanos).

Después del último pago por la compra del departamento, el recurrente enfermo gravemente, dejando de pagar; comprendiendo la situación, el demandado no exigió ni requirió el pago del saldo que adeudaba.

Por necesidad, frente a su enfermedad, el recurrente dio en alquiler el mencionado departamento a una tercera persona por la suma de ciento diez dólares americanos (US\$ 110.00), el cual fue pagado por diez meses; pero a partir de noviembre de 2007, dicho inquilino dejó de pagar por el departamento; pues el demandado le exigió que le pague a él directamente, argumentando que él era el propietario de dicho departamento, caso contrario lo desalojaría. A partir de esa fecha el recurrente dejó de percibir el beneficio de los alquileres del departamento, razón por la cual el demandado no le exigía el pago del saldo del precio que habían pactado por la compraventa del referido departamento.

El recurrente se ofreció a pagar el saldo restante, sin embargo el demandado no quería recibir el saldo adeudado por el departamento, como tampoco quería otorgar título de propiedad; en defensa de sus derechos, primero invito a arreglar extrajudicialmente en un Centro de Conciliación; haciendo este trámite hasta en dos ocasiones en las cuales el demandado no quiso conciliar, pretendiendo cobrar el doble del precio acordado.

Al hijo del demandado, Pedro Santiago de Noriega Traverso, lo invito a conciliación extrajudicial, como también en la demanda de Prueba Anticipada, porque con fecha 17 de abril de 1991 había recibido el anticipo de legitima de parte del demandado don Manuel Pedro Noriega Morales; sin embargo el seguía administrando el mencionado inmueble.

Al no haber tenido éxito en las conciliaciones extrajudiciales, demando ante el Cuadragésimo Primer Juzgado Civil de Lima, en proceso de prueba anticipada. A fin de que el demandado y su hijo reconozcan los recibos de pago que el recurrente hizo por la compra venta, donde quedó acreditado la celebración de la compra venta de manera verbal, el precio acordado, y la conformidad de los pagos realizados, al no haberse presentado el demandado, por lo que las preguntas fueron respondidas de manera afirmativa.

El demandado Manuel Pedro de Noriega Morales, presento un escrito donde devuelve la notificación, señalando que la demanda fue entregada indebidamente a su persona y domicilio, siendo el real propietario del inmueble sobre el que versa la demanda interpuesta es el señor Pedro Santiago de Noriega Traverso, a quien se deberá notificar en el domicilio que figura en su DNI.

Respecto al escrito presentado el demandante presento un escrito señalando que el señor Pedro Santiago de Noriega Traverso se encuentra representado por su padre Manuel Pedro de Noriega Morales, conforme a la PARTIDA N° 11711124, donde se lee que tiene la facultad expresa para acudir ante el Poder Judicial, promover demandas, reconvenir y contestar demandas, por lo que el Juzgado tuvo por bien notificado al demandando, teniendo por absuelta el trámite de contestación de demanda en rebeldía.

Posteriormente el demandado Manuel Pedro de Noriega Morales presento un escrito de apelación de auto, señalando a su vez que no existe ningún contrato de compra venta del inmueble, tampoco entre el demandante y propietario Pedro Santiago de Noriega Traverso, tampoco que existe contrato de promesa de venta entre ninguna de las partes.

También señalo que en el proceso quedo claramente establecido que el propietario del inmueble materia de la prueba anticipada es Pedro Santiago de Noriega Traverso, quien no radica en la ciudad de Lima sino en la ciudad de Arequipa a donde debe ser notificado con el pedido de prueba anticipada, no pudiendo responder él ya que no es el propietario.

El demandado planteo Recurso de Apelación, contra la sentencia expedida por el 34° Juzgado Civil de Lima, señalando que la sentencia carece de eficacia al limitar el derecho de propiedad del legítimo propietario del inmueble sub Litis, ya que el juzgado da por válida la notificación hecha al propietario con el emplazamiento efectuado al

apoderado, cuando no corresponde que se notifique al apoderado sino al legítimo propietario, por lo que se debe declarar nulo lo actuado, debiendo notificarse al señor Pedro Santiago de Noriega Traverso en su domicilio real en la ciudad de Arequipa, ya que el hecho que exista apoderado con facultades como contestar demandas, no significa que el apoderado reemplace al poderdante o que la facultad de contestar demandas se confunda con la de recibir demandas.

Nuevamente señalo también que no existe contrato que deba formalizarse, ya que se tiene por objeto la formalización de un acto jurídico ya celebrado por las partes, cuando en el presente proceso no se ha presentado el contrato que contenga las condiciones básicas de la transferencia de propiedad, condiciones de pago, plazo para efectuar el pago y las consecuencias del incumplimiento del pago.

También que si bien en este proceso no es materia de discusión y declaración la validez o invalidez del contrato celebrado al exceder su naturaleza sumarísima, agrega que no exime al juez de la obligación de realizar una constatación mínima de la legalidad del acto, lo cual no sucedió, ni ha exigido que se le acredite el documento contractual celebrado.

Además señala que en el presente caso al no cumplir con presentar el contrato que se requiere sea formalizado, la presente acción no sería de otorgamiento de escritura pública sino una de reconocimiento de derecho de propiedad, propia de la acción reivindicatoria y por ello mismo, debe revocarse la sentencia dictada, declarándose improcedente lo demandado.

Finalmente hace mención a que el acuerdo de venta ha quedado resuelto, al haber reconocido el juez la inexistencia de un contrato escrito, sino de un acuerdo verbal, el mismo ha estructurado sus condiciones a lo que las partes declararon, teniéndose en

cuenta que se había acordado un cronograma de pago, por armadas, los pagos realizados fueron reconocidos, pero no tomo en cuenta que desde el año 1997 el comprador de dejó de pagar y que el vendedor le dijo que la venta tenía que ser cancelada en los plazos previstos, es decir en el año 1997, y que si ello no ocurría así, la venta quedaría sin efecto y el vendedor devolvería lo recibido, lo que se acredita con las declaraciones de las partes y con el hecho de que el vendedor, cuando el comprador alquilo el inmueble por la suma de US\$ 110.00 mensuales, el vendedor exigió al inquilino que le pague a él directamente, ya que era el propietario, ya que caso contrario lo desalojaría, sin embargo, el apoderado del propietario demandado no recibió suma alguna de esos alquileres, pero acredito el “animus domine” respecto del bien, al no haberse cumplido con el pago en la oportunidad debida y proceder a la resolución por falta de pago, por lo que solicita al juzgado un análisis exhaustivo de los hechos, a fin de que tome en cuenta la consecuencia jurídica acordada por las partes en caso de incumplimiento en el pago oportuno, considerando también que se pretende pagar US\$ 3,100.00 dólares americanos del año 1997 en el año 2012, como si el valor de los inmuebles se mantuviera, bajo ese concepto manifiesta que el vendedor puede ofrecer devolver el importe recibido.

IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

En primer lugar lo que se pretende es el otorgamiento de escritura pública de una compra venta realizada de manera verbal entre las partes litigantes, a raíz de ello surge la controversia ante la negativa de la parte demandada de aceptar el saldo restante, puesto a que por un largo periodo de tiempo se interrumpió el pago, por lo que el demandante tomo las acciones correspondientes para hacer valer su derecho, entre ellas la prueba anticipada, para que quede demostrado que dicha compra – venta existió, que se realizó un pago parcial.

De lo expuesto anteriormente se entiende que el problema jurídico que se propone al juzgado es si debe o no otorgarse la escritura pública, por lo que el juez en base a las pruebas presentadas, y a lo expuesto por las partes debe tener la certeza si debe formalizarse dicho acto o no.

Analizando la problemática estamos ante un contrato de compra venta, el cual es un contrato por el cual el vendedor se compromete a ceder al comprador y garantizarle una cosa o un derecho preexistente, mediante el pago de un precio en dinero.

Este contrato es el contrato más común en el día a día, a través de él, una de las partes denominadas vendedor se obliga a transferir a otro denominado comprador la propiedad de un bien a cambio del pago de su precio en dinero, de lo mencionado por el autor podemos determinar sus elementos, entre ellos: los sujetos, el objeto, el precio.

El contrato de compraventa tal como señala Farina, (1992, Pág. 662): *“Contrato es el acto jurídico entre vivos, bilateral (o plurilateral), mediante el cual las partes regulan*

sus derechos susceptibles de apreciación pecuniaria en virtud de la aceptación que una de ellas hace de la oferta que la otra fórmula.”¹

El presente caso materia de análisis trata de una compra venta verbal, puesto a que no se realizó por escrito, siendo esta simplemente una formalidad ad probationem, la cual pretende ser elevada a escritura pública, sin embargo el demandado niega su existencia.

Luego tenemos el problema jurídico propiamente dicho, el cual es materializado a través de una demanda de otorgamiento de escritura pública, la cual es definida por Tantalean (2015):

“Cuando se demanda el otorgamiento de escritura pública nos encontramos ante una obligación cuya prestación es de hacer. Y lo que se tiene que hacer o elaborar es la escritura pública que sustente el acto jurídico ya preexistente que se quiere documentar de modo oficial o público para gozar con algo más de certeza o seguridad jurídica.(Pág. 82) ”²

Como se ve en la definición citada, lo que busca el proceso de otorgamiento de escritura pública es que se cumpla con dicha formalización del acto jurídico, por lo que no es posible verificar la validez o eficacia del mismo acto, ya que no es lo que busca este proceso, solamente el perfeccionamiento del acto jurídico a fin de brindar mayor seguridad al tráfico jurídico.

De lo expuesto anteriormente tenemos claro lo que busca el demandante y planteado el principal problema jurídico, el trata de sustentar su posición en base al contrato verbal, por lo que se realizó la demanda de prueba anticipada, al no asistir el demandado se

¹ FARINA, Juan M (1992) Concepto de contrato. Necesidad de su revisión. N° 145 a 150. Buenos Aires: Ediciones DEPALMA. Pág. 662

² TANTALEAN ODAR, Reynaldo Mario (2015) Otorgamiento de escritura pública: comentarios a la Cas. No. 3643-2011-La Libertad. Dialogo con la jurisprudencia, N° 197. Lima: Gaceta Jurídica, pág. 82

tomó todas las afirmaciones como positivas, en base a ello analizando lo que se busca con el proceso, tenemos claro lo siguiente:

- a) Efectivamente se realizó un contrato verbal, quedando demostrado en el proceso de prueba anticipada, tal como se señala en el artículo 1352° del Código Civil Peruano, los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las partes, excepto aquellos que además deban observar la forma señalada por ley, bajo sanción de nulidad, entendemos perfeccionamiento como la oportunidad, en que el contrato produce sus efectos, es decir crea, modifica, regula o extingue una relación jurídica patrimonial, como observamos el contrato de compraventa no requiere una formalidad, ya que tiene libertad de forma, es decir se puede celebrar de forma escrita u oral, sin embargo observamos que se requiere cierta formalidad para los contratos de compraventa de bienes inmuebles, en virtud de que la ley exige formalidad determinada para su validez debiendo constar en escritura pública, por lo que el demandante busca que se cumpla dicha formalidad, realizando el pago del saldo restante para que así el contrato pueda ser válido.

Por perfeccionamiento tenemos que

“El perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permitan al comprador ejercitar a plenitud los derechos que emanan de la compraventa.”³

- b) Respecto a dicho contrato verbal y a la negativa por parte del demandado de reconocerlo, a pesar de no haber asistido a la audiencia de prueba anticipada donde se entienden por afirmativas las respuestas a las preguntas planteadas, se

³ Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, Huánuco (2015) Casación N° 778-2015

cuentan con documentos donde consta el pago de las armadas, además también con lo dicho por parte del demandado al solicitar un reajuste del saldo restante, pues se pretendía pagar un valor determinado al año 1997, cuando ya han transcurrido muchos años y el valor de los inmuebles varia, por lo que se entiende como reconocimiento de la existencia del contrato.

POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

Pasando al análisis de las resoluciones emitidas tenemos que se inició la presente controversia con la presentación de una demanda de prueba anticipada, en la cual se solicita absuelva posiciones relacionadas a la controversia principal, a fin de que sirva de medio de prueba para un proceso posterior, demostrando la existencia del contrato, el pago realizado y el cobro del alquiler, adjuntando para ello las actas de conciliación por falta de acuerdo e inasistencia de una parte.

Podemos observar que se habla de una demanda de prueba anticipada, el cual se encuentra reconocido en el Artículo N° 284 del Código Procesal Civil *“Toda persona legitimada puede solicitar la actuación de medio probatorio antes del inicio de un proceso. Para ello, deberá expresar la pretensión genérica que va a reclamar y la razón que justifica su actuación anticipada.”*

Se solicitó una absolución de posiciones, regulado en el Artículo N° 294 del Código Procesal Civil *“Puede solicitarse que la presunta contraparte absuelva posiciones sobre hechos que han de ser materia de un futuro proceso.”*

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, tenemos que se cumple lo establecido en el texto normativo, ya que la finalidad de esta absolución de posiciones es utilizarla en un futuro proceso, para así poder sustentar su posición, al carecer de un documento donde se contenga el contrato, es necesario valerse de todos los medios posibles para demostrar la existencia del mismo, la demanda fue observada siendo declarada inadmisibles, al no expresar la pretensión genérica que se va a reclamar y la razón que justifica la actuación anticipada mediante Resolución N° 1, la cual fue subsanada señalando que la finalidad es demandar y obligar al demandando al otorgamiento de

Escritura Pública del departamento 301 de la Avenida Emancipación N° 271 del Cercado de Lima, para cuyo fin hizo los pagos con los documentos que presento en la demanda, por lo que la razón de su demanda es pagar al demandado el saldo pendiente, además de que pretende cobrarle una suma exorbitante de quince mil soles americanos, siendo el saldo restante \$ 3100.00 dólares americanos.

La demanda fue admitida luego de haber sido subsanada, siendo notificados los emplazados para su concurrencia a la Audiencia de Actuación y Declaración Judicial, bajo apercibimiento de ley.

En consecuencia, se redactó el Acta de Audiencia y Declaración Judicial, en la cual se solicita el reconocimiento de los seis recibos donde se detallan los pagos realizados y la absolución de posiciones, sin embargo los demandados Pedro Santiago de Noriega Traverso y don Manuel Pedro de Noriega Morales no concurrieron a la Audiencia de Actuación y Declaración Judicial sobre Prueba Anticipada, a su vez no formularon oposición a la solicitud de prueba anticipada, se señala que al no concurrir el demandado, se procede a hacer efectivo el apercibimiento establecido en el inciso primero del artículo 296° del Código Procesal Civil, teniéndose por verdaderos los referidos documentos, y también en lo que respecta a la absolución de posiciones, se tienen por absueltas en sentido afirmativo las cuatro preguntas formuladas a cada uno de los emplazados, lo cual me parece que se procedió de acuerdo a ley, sirviendo dicha resolución como prueba para la futura demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, teniendo a favor que la otra parte no se haya presentado ya que al negar las afirmaciones alargaría más el proceso, a pesar de la existencia de los documentos de pago.

Con fecha 16 de abril de 2012 mediante Resolución N° 1 se admite a trámite la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, al verificarse la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, cumpliéndose los requisitos

generales contenidos en los artículos 130,131,132,133,424 y 425 del Código Procesal Civil, además de que no incurre en alguna causal de inadmisibilidad e improcedencia, además de que la pretensión incoada se encuentra contemplada en lo dispuesto por el inciso 8 del artículo 546 del Código Procesal Civil, concordado con el artículo 1412 del Código Civil, admitiéndose a trámite en la vía correspondiente al proceso sumarísimo, confiriéndose traslado a los demandados por el plazo de cinco días.

Como se observa en el auto admisorio, vemos que se verifico el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad contemplados en el artículo 426 al contener los requisitos legales, el ser acompañado por los anexos exigidos por ley, encontrarse claramente redactado el petitorio, ser señalada la vía procedimental correcta.

En cuanto al artículo 427 se observa que se cuenta con legitimidad para obrar ya que es el demandante la persona que participo en la celebración de la compraventa del bien inmueble, cuenta con interés para obrar al tener que recurrir al estado para la protección de sus intereses, ante la imposibilidad de solucionar el conflicto con otros métodos extrajudiciales, por tanto se cuenta con la aptitud para entablar una relación jurídico-procesal, el derecho se encuentra vigente, existe conexión lógica entre los hechos señalados en la demanda y el petitorio, es un petitorio física y jurídicamente posible, por lo que a mi parecer se encuentra bien admitida, pero se debe observar un detalle el cual fue cuestionado por el demandado, respecto a la notificación, ya que se notificó al Sr. Manuel de Noriega Morales quien fue la persona que celebro el contrato de compraventa, padre de Pedro Santiago de Noriega Morales, el actual propietario del bien el cual no fue notificado, se manifestó que si bien es apoderado del Sr. Pedro Santiago de Noriega Morales, el apoderado no cuenta con las facultades para deprecionar demandas, sin embargo si de contestarlas y formar parte del proceso, por lo que entiendo que debió ser notificado el propietario a su vez.

Mediante Resolución N° 06 de fecha 11 de julio de 2012, se señala que de la copia literal de la Partida N° 11711124 del registro de Mandatos y Poderes de Lima, de cuyo análisis se observa que el poderdante Pedro Santiago de Noriega Traverso ha otorgado poder a don Manuel Pedro de Noriega morales, encontrándose entre sus facultades las de promover demandas, reconvenir, contestar demandas e interponer reconveniones entre otras, por lo que aplicaron el principio de literalidad facultándolo para contestar demandas, sin embargo no se expresa que es la persona a quien debe notificarse o su capacidad para ser notificado, lo cual es aclarado más adelante, sin embargo la misma resolución señala que el acto de emplazamiento ha surtido sus efectos, por lo que la devolución de cedula deviene en inoficiosa, por lo cual se prosigue el proceso, declarando improcedente la devolución de cedula y teniendo por bien notificado al demandado, absolviéndose el trámite de contestación de demanda en rebeldía y a su vez citándose a las parte a la Audiencia Única.

Considero que debió realizarse un análisis más exhaustivo de los poderes otorgados al representante, a fin de poder hacerse valer bien sus derechos, lo cual podría perjudicar posteriormente el mismo proceso.

En consecuencia de los actos anteriormente realizados, se redactó el Acta de Audiencia Única, en el cual consta los actos realizados el día 18 de octubre de 2012, con la concurrencia del demandante y el demandado Manuel Pedro de Noriega morales, en lo seguido sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

En primer lugar se realiza el saneamiento procesal, verificándose los presupuestos procesales y condiciones de la acción, la existencia de una relación jurídica procesal valida, por lo cual se declara saneado el proceso.

Posteriormente se fijan los puntos controvertidos, el cual es determinar si la parte emplazada se encuentra obligada a otorgar la escritura pública de compra venta respecto del departamento N° 301 de la Avenida Emancipación N° 271, Distrito del Cercado de Lima.

Luego de ello, se admiten los medios probatorios, los cuales tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, observándose su pertinencia y utilidad, siendo admitidos por parte del demandante:

- Documentos: el cuaderno de prueba anticipada, los documentos donde constan los pagos realizados:
- Declaración de parte: declaración de parte del demandado
- De la parte emplazada no se ofreció medio probatorio alguno.

Posterior a la Audiencia Única se emitió Sentencia, con fecha 19 de octubre de 2012, en la cual se detalló los hechos mencionados en la demanda, la fundamentación jurídica y un breve resumen del proceso, procediendo luego a analizarse los fundamentos siguientes.

Sobre el punto materia de prueba queda claro el punto controvertido, el cual es determinarse si la parte emplazada se encuentra obligada a otorgar la escritura pública de compra venta.

Se menciona respecto al Otorgamiento de Escritura Pública, que no es constituido de derechos, sino que tiene por objeto la formalización de un acto jurídico ya celebrado por las partes, siendo una forma esencial o “ad probationem”, no siendo materia de discusión en dicho proceso la validez o invalidez del contrato celebrado, ya que excedería su naturaleza sumarísima del proceso, sin embargo ello no exime al juez de realizar una constatación mínima de la legalidad del acto.

También se señala que no se tiene por objeto la inscripción registral, sino únicamente la formalización del acto jurídico ya celebrado por las partes, por tanto el hecho que en Registros Públicos aún no se encuentre inscrito el inmueble, o demás tramites registrales respecto al inmueble, no obstruyen para la procedencia y amparo de la demanda, dado que la inscripción es un acto posterior que requiere la realización de actos adicionales, que no son materia de dicho proceso.

De lo expuesto anteriormente me parece que se ha señalado claramente el objetivo de la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, tenemos un contrato verbal, el cual se encuentra acreditado en el cuaderno de prueba anticipada, así que en mi opinión no hay duda de la existencia de dicho acto, sin embargo aún puede cuestionarse por otras razones la validez del mismo, como se realizara posteriormente en el mismo proceso, lo cual considero es materia de otro proceso, en el presente el juez debe actuar de forma restringida por la naturaleza del mismo, sin embargo de todas formas debe constatar, de forma limitada sobre su validez, por lo que los medios probatorios debe producir la convicción suficiente para que al menos se pueda establecer la relación jurídica entre las partes, el objeto del contrato de compra venta, que se hayan cumplido los requisitos mínimos.

Respecto al contrato de compra venta, en la sentencia se valora el recibo de pago a cuenta del 21 de febrero de 1997, ofrecido como medio probatorio, en el cual el demandado Manuel Pedro de Noriega Morales, declara haber recibido de Julio Oshiro Oshiro la suma de US\$ 5,000 dólares americanos, a cuenta de la venta del departamento en controversia, pactado en la suma de US\$ 15,000 dólares americanos, al dorso del mismo se precisa la forma de pago en armadas, siendo dicho documento no solo reconocido de forma ficta en el proceso de prueba anticipada, sino que también en la audiencia efectuada en el proceso, el demandado al absolver su declaración de parte,

reconoció que en su condición de administrador y con plenos poderes, ofreció vender el departamento al precio pactado, no interviniendo por derecho propio, sino como representante de su hijo Pedro Santiago de Noriega Traverso, además que no se advierte que su hijo codemandado haya cuestionado el poder conferido o la celebración de la compra venta por parte de su padre, al contrario la reconoce de forma ficta en el proceso de prueba anticipada.

De lo expuesto se demuestra que ha quedado plenamente reconocida la existencia del contrato celebrado por las partes, en los términos y condiciones señalados en el recibo de pago, lo cual permite reconstruir la intención de las partes, también se señala que la demanda es improcedente en lo que atañe a Manuel Pedro de Noriega Morales, ya que el interviene como representante del propietario Pedro Santiago de Noriega Traverso, siendo las partes emplazadas válidamente notificadas y sin cuestionamiento alguno.

Finalmente se señala que al ser un proceso de otorgamiento de escritura pública no corresponde discutir si se cumplió o no con el pago del precio, ya que ello corresponde a la ejecución del contrato, mientras que dicho proceso se circunscribe al momento de su realización, para comprobar la existencia del acto de compraventa, además de no concluir situaciones excepcionales donde el juez observe la falta de pago, al contrario se observa la negativa a recepcionar el saldo restante, o que la parte emplazada haya planteado los medios de defensa pertinentes como una excepción de incumplimiento, por lo que en caso que tenga alguna otra exigencia respecto a ello debe hacerlo valer en el proceso pertinente, por lo que se declara fundada la demanda, lo cual a mi parecer me encuentro de acuerdo con la decisión, considero que los otros aspectos como la falta de pago debieron hacerse valer en su momento, sin embargo el demandado a lo largo de los años actuó de forma pasiva respecto a ello, además de no haber cuestionado la demanda en su momento.

En consecuencia a la Resolución emitida, el demandado presento su recurso de apelación, solicitando la revocación de la resolución impugnada, declarándola infundada al tratarse de una resolución que no reúne los elementos esenciales para su eficacia y validez como la congruencia, la motivación y la exhaustividad.

Habiéndose declarado procedente el Recurso de Apelación, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió sentencia, en la cual se realizó un resumen de los hechos, actos procesales realizados con anterioridad para luego pasar al análisis de la controversia.

De lo más relevante mencionado en el análisis tenemos que de la Partida Número 11711124 del Registro de Mandato y Poderes de la SUNARP, se consta inscrito el Poder otorgado por Pedro Santiago de Noriega Traverso por Escritura Pública, mediante el cual otorga a su Apoderado, Manuel Pedro de Noriega Morales las facultades descritas, entre ellas la de contestar demandas, sin embargo el demandante no ha demostrado que el apoderado cuente con facultades para ser emplazado con demandas judiciales, por lo que se considera vulnerado el derecho al debido proceso ya que el Sr. Pedro Santiago de Noriega Traverso no ha sido notificado debidamente, es más se ha declarado su rebeldía, cayendo la sentencia apelada en una causal de nulidad procesal insubsanable en la tramitación de lo actuado, por lo que consideran preciso corregir y reponer al estado de emplazar debidamente al demandado Pedro Santiago de Noriega Traverso, declarando NULA la sentencia, ordenando que se reponga el proceso al estado del emplazamiento.

Mediante Resolución N° 20 se señala que el Sr Pedro Santiago de Noriega Traverso ha sido debidamente emplazado con el auto admisorio, demanda y anexos, sin embargo que a la fecha del acto de notificación, ha vencido en exceso el plazo para que pueda contestarla, dejando constancia que se ha verificado dicha actuación en atención al

mandato emitido por el Superior en grado, quien ordeno emplazar directamente al demandado, pues el apoderado no tenía facultades expresas para ser emplazado con demandas judiciales.

Por escrito ingresado el 20 de diciembre de 2013 el apoderado del accionado se apersono al proceso deduciendo nulidad de los actuados, sustentando su petición en que los medios probatorios de la demanda son falsos debido a que no existió contrato, sino un adelanto de hace quince años, ni se formalizo nada, solo que tomo posesión. Respecto a lo señalado considero que dicho escrito el cual pretende cumplir el rol de una apelación carece de fundamentos ya que anteriormente se demostró a través del proceso de prueba anticipada y la declaración de parte en la anterior audiencia que dicho contrato si se celebró de forma verbal y que dichos documentos son verídicos, por lo que el demandado está cayendo en contradicción, además de demostrar una deficiente defensa con respecto a los plazos señalados, además tal como señala la resolución es que para formular nulidad se tiene que acreditar estar perjudicado con el acto procesal viciado, en este caso el apoderado no lo es, pero si el demandado, acreditándose interés propio y específico en relación al pedido, por lo que el juzgado considero que del análisis realizado, los argumentos presentados no llegas a satisfacer los requerimientos mínimos de una nulidad que tenga la suficiente consistencia jurídica y relación con los hechos, declarándola improcedente y teniendo por absuelto el trámite de contestación de demanda en rebeldía por parte del demandado.

Con fecha 25 de agosto de 2014 el 34° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió sentencia siendo notificada mediante la Resolución N° 27, en la cual se realiza un análisis de la demanda y su pretensión, del petitorio, de los fundamentos de hechos, de la fundamentación jurídica y de los actos procesales realizados con anterioridad como la calificación de la demanda, emplazamiento, contestación de la

demanda, saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, también se hace énfasis en la renovación de los actos procesales como consecuencia del mandato anterior, es decir nuevamente el acto de emplazamiento, contestación, donde nuevamente no se contestó por parte del demandado, solamente un apersonamiento, el saneamiento del proceso, saneamiento probatorio, fijación de puntos controvertidos y la actuación de medios probatorios.

En los considerandos, donde se valora los medios probatorios el juzgado concluye que no se ha llegado a acreditar la existencia de acto tendiente a su formalización, tampoco obligación de hacerlo por los demandados, lo ven como un perfeccionamiento y suscripción de contrato de compra venta de bien inmueble ajeno, la persona que lo celebro no era el titular de los derechos de dominio ni tenia poder suficiente para disponer del bien, lo cual no me parece porque ha quedado demostrado con el proceso de Prueba Anticipada y con la absolución del pliego interrogatorio durante la Audiencia que efectivamente se celebró el contrato, además de haberse reconocido los documentos presentados por parte del demandante.

La obligación de formalización del contrato es: “La obligación que pesa sobre el vendedor de revestir al contrato de compraventa de forma de escritura pública cuando ello sea necesario para perfeccionar sus efectos. Y esto último debe implicar también todo aquello que sea necesario para dotar al contrato de compraventa ya celebrado de toda cualidad que aporte a su beneficio, incluyendo evidentemente la seguridad registral que nuestro ordenamiento jurídico ofrece para este tipo de actos.”⁴

Respecto al proceso de prueba anticipada se observa que los emplazados al no concurrir a la audiencia de actuación judicial se dio por verdadero los recibos en contenido y

4 Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica. Arequipa (2016), Casación N° 3498-2016

firma, absolviendo el pliego en sentido afirmativo, sin embargo consideran que de los términos de la propia solicitud de tal prueba, se alega que quien actuó en la venta fue el tercero Manuel Pedro de Noriega Morales, en representación de su hijo Pedro Santiago de Noriega Traverso.

Luego señalan también no existe acto de compra venta por formalizarse mediando proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública, pero si consideran que existe el suceso de venta de cosa ajena que hizo el citado tercero al cual se solicita su perfeccionamiento y suscripción de contrato, lo cual no puede discutirse en un proceso sumarísimo como el presente, lo cual en parte considero correcto al respetar la naturaleza del proceso, mas no en el análisis realizado.

Finalmente se declara infundada la demanda interpuesta por el demandante Julio Oshiro Oshiro sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

La anterior sentencia fue apelada por el demandante, siendo admitida la apelación con efecto suspensivo, posteriormente la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió sentencia, señalando primero los antecedentes, respecto a lo que se solicita en la demanda, a la contestación la cual no ocurrió, sobre la sentencia anterior la cual declara infundada la demanda y sobre el recurso de apelación donde se indica que el agravio de la sentencia es el incumplimiento del requisito de la motivación adecuada suficiente, ya que su decisión no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, quitando de oficio el valor total al proceso de prueba anticipada diciendo que dicho proceso no es suficiente, a pesar de que el hijo del apoderado no cuestiono en ningún momento la celebración de la compra venta por parte de su padre, al contrario reconociendo la compra venta en forma ficta.

Por valoración de la prueba entendemos que: “En atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada.”⁵

El juzgado realizó un análisis de cada una de las actuaciones del demandado, como por qué plantear la demanda de otorgamiento de escritura pública, sus objetivos y fines, la ubicación, descripción y titularidad del bien inmueble, el inicio del proceso no contencioso de prueba anticipada, y el hecho de que en dicho proceso se hayan reconocido los documentos presentados y absuelto en sentido afirmativo el pliego interrogatorio al hacerse efectivo el apercibimiento ante la inasistencia de los emplazados, considerando finalmente respecto a este punto que a nivel de prueba anticipada se reconoció como ciertos los pagos efectuados por el demandante como parte del precio, y de acuerdo a la absolución de posiciones se tiene en cuenta que la venta habría ocurrido ciertamente, lo cual me parece correcto e incluso fue tácitamente aceptado por el codemandado y propietario al no haberlo cuestionado.

Cabe señalar que los citados documentos no solo han sido reconocidos en el proceso de prueba anticipada, sino también en la audiencia de pruebas efectuada en el presente proceso, en el cual Manuel Pedro de Noriega Morales al dar su declaración de parte reconoció que en su condición de administrador y con plenos poderes ofreció vender al demandante Julio Oshiro Oshiro el Departamento en controversia, por lo que en mi opinión la instancia anterior tomó una decisión errada al concluir que es insuficiente los

5 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, Puno (2016) Casación N° 4216-2016

medios probatorios para acreditar la existencia de un contrato, cuando el mismo demandado admitió su existencia.

También tenemos que si bien el poder otorgado por Pedro Santiago de Noriega Traverso a favor de Manuel Pedro de Noriega Morales mediante escritura pública de fecha 09 de diciembre de 2004, es decir con fecha posterior a la suscripción de los 06 recibos que datan del año 1997, se tiene también que el demandado Manuel Pedro de Noriega Morales, reconoció que en su condición de administrador con poderes amplios ofreció vender el departamento al demandante, además de que dicho poder amplio faculta a que pueda “encargarse de la administración, vender, transferir, hipotecar y gravar el o los inmuebles” por lo tanto el poderdante se encontraba enterado de la venta que realizó su apoderado.

También se hace una acotación a que no está probado que al tiempo de la celebración del contrato de compraventa, don Manuel Pedro de Noriega Morales haya tenido poder expreso por parte de su hijo que lo faculte a vender, por lo que el contrato sería ineficaz, sin embargo el propietario en lugar de demandar la ineficacia o nulidad del acto jurídico de compra venta, 07 años después otorga un poder especial a su padre para vender el bien sub Litis.

Con la inasistencia del representante a la audiencia única y al responder el pliego interrogatorio, con motivo de la actuación de parte se sostiene que si ha vendido el bien sub Litis al demandante.

Realizando una análisis de la conducta procesal del demandado Pedro Santiago de Noriega Traverso, propietario del inmueble por anticipo de legítima, teniendo conocimiento de que el bien inmueble fue vendido por su padre, no hizo nada por reclamar la posesión que tuvo el demandante desde el 21 de febrero de 1997, ni

tampoco nada por reclamar la posesión de su propiedad a pesar de haber transcurrido casi 15 años, al contrario al sétimo año de efectuada la venta, otorga poder especial a su padre para que pueda vender el bien, por lo que el demandado reafirma tener poder para haber realizado la venta.

Finalmente el juzgado llega a la conclusión de que si existe conexión lógica entre los hechos que fueron acreditados y el petitorio de la demanda, dado a que se trata de un contrato de compraventa pasible de ser formalizado, decidiendo revocar la sentencia expedida mediante Resolución N° 27 la cual declara Infundada la demanda, reformándola, declarándola Fundada, ordenando al Demandado Manuel Pedro de Noriega Morales en representación de su hijo y propietario Pedro Santiago de Noriega Traverso, que cumpla con otorgar al demandante Julio Oshiro Oshiro la escritura pública de compra venta, lo cual me encuentro de acuerdo con la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional ya que del análisis de los medios probatorios no cabe duda de la existencia de que se realizó el acto de compra venta, si hay duda sobre el contenido del contrato en sí, o respecto a si se tuvo o no las suficientes facultades, considero que por la misma naturaleza del proceso no es la vía adecuada por cuestionarse.

El demandado interpuso recurso de Casación contra la sentencia emitida por la Sala Superior , en la cual hace mención al recurso interpuesto sobre el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad, en el cual dicho recurso si satisface los requisitos de admisibilidad para una casación como el hecho de impugnar una sentencia o auto expedido por una Sala Superior, el acompañamiento de la cedula de notificación de la resolución impugnada, haberse realizado dentro del plazo exigido y la presentación de la tasa judicial, lo cual tal como se señala si se cumplió con los citados requisitos.

Para definir al Recurso de Casación es definido por el jurista Celis (2008):

“El Recurso de Casación constituye un Medio Impugnatorio Extraordinario y procede contra Resoluciones judiciales definitivas contenidas en Autos o Sentencias que ponen fin al conflicto intersubjetivo de Intereses, expedidas en Revisión por las Salas de las Cortes Superiores; y que tienen por finalidad anular las decisiones judiciales que ponen termino al litigio, por haber sido dictadas con infracción del derecho Objetivo, para su restablecimiento así como la unificación de la Jurisprudencia Nacional. (Pág. 62)”⁶

En cuanto a los requisitos de procedencia, corresponde el señalar en que causal se sustenta, esto es en la infracción normativa o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, el presente recurso se sustentó en la Infracción Normativa Procesal de los Artículos VII del Título Preliminar y 504° inciso 1) del Código Procesal Civil, 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú y 7° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, sosteniéndose que la sentencia recurrida violenta el debido proceso y el deber de motivación, resolviendo una situación que no corresponde al tipo de proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública, al intentar constituir una situación jurídica compleja como la existencia de un contrato de compra venta, además de que considera que el proceso se inició para esclarecer si el contrato existió o no, lo cual no corresponde en dicho proceso, con ello violentándose el derecho al debido proceso, también se vulnera el Artículo 447° del Código Civil, sobre prohibición de los padres de enajenar y gravar bienes del hijo, al pretenderse que se realice el otorgamiento de una escritura pública a raíz de una transferencia que debía ser autorizada judicialmente, ya que supuestamente el propietario registral era menor de edad en la fecha de celebración, cosa que fue desmentida posteriormente, además de que a pesar de que la compra venta celebrada por el demandante con Manuel Pedro de Noriega Morales en el año 1997, el actor reconoció que el vendedor en dicho año no tenía Poder

⁶ CELIS ZAPATA Carlos Alberto (2008) Casación civil en el Perú. Primera Edición. Lima: AMC editores, pág. 62

otorgado por Escritura Pública, el cual recién se otorgó en el año 2004, a pesar de ello se impone la obligación de otorgar escritura pública.

Del análisis de lo actuado determina que los recibos presentados, su contenido, lo declarado por las partes tanto en Prueba Anticipada como en forma expresa por la declaración de parte efectuada en la Audiencia , además del reconocimiento de documentos, reconociéndose los términos del mismo y obligados del vínculo surgido, permitió determinar a la sala que dicho contrato verbal suscrito por las partes, permite establecer la existencia del contrato materia de formalización reclamada, sin que se constituya una situación jurídica compleja, o que se origine un pronunciamiento ultra petita, o sustituya alguna pretensión que no haya sido planteada, por lo que no hay duda en la decisión tomada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, y me encuentro de acuerdo con dicha decisión.

Luego de ello se realiza el análisis de las inconsistencias de las denuncias realizadas por el demandado, como aquella donde se menciona que el demandado y propietario, era menor de edad al momento de la suscripción del contrato de compra venta, lo cual como ya se menciona fue desestimado, al probarse que nació el 28 de mayo de 1965, según su Ficha de Registro Nacional, contando entonces con 22 años, por lo que no sería necesario que el transferente contara con una autorización judicial para la celebración de la compra venta.

Respecto a que el apoderado no contaba con el poder suficiente para poder transferir el departamento a la fecha de la realización de la compra venta, el mismo reconoció que en su condición de administrador con poderes amplios ofreció vender al pretensor el departamento precisado, y que con el poder otorgado por el propietario en el año 2004 se infiere que este tenía conocimiento de la venta realizada por su apoderado.

En cuanto al Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial, el cual se constituye por la Casación N° 1757-2009-AREQUIPA, la cual sostiene que la libertad de contratación es un derecho fundamental, y que la Minuta debe protocolizarse previo acuerdo, ya que en caso contrario se aplicaría lo previsto por el Artículo 1426° del Código Civil, sobre la infracción al derecho de libertad de contratación que alega el recurrente, sustentado en habersele ordenado el otorgamiento de escritura pública, de un acto que no formo parte, lo cual coincide con la decisión de la Sala al decir que carece de sustento, ya que como se ha probado anteriormente, definitivamente existe un contrato de compra venta de acuerdo a las pruebas analizadas, lo cual determina la obligatoriedad del impugnante a cumplir con materializar la formalidad requerida.

Finalmente en cuanto a la precisión del casacionista de que su pedido casatorio es anulatorio y subordinadamente revocatorio, el Supremo Tribunal advirtió que con las denuncias planteadas por el casacionista se manifiesta una intención de modificar la conclusión de la Sala Superior, sin tener en cuenta que esta instancia no puede realizar una revalorización del caudal probatorio ofrecido, admitido y actuado, ya que es ajeno al deber en esta sede, por lo que concluye declarando IMPROCEDENTE el Recurso de Casación interpuesto, con lo cual me encuentro de acuerdo ya que con el pedido realizado por el casacionista se va en contra de las finalidades del Recurso de Casación, pretendiendo un reexamen de los medios probatorios.

CONCLUSIONES

El presente expediente versa sobre el tema de otorgamiento de escritura pública, en base al análisis de los actos procesales como resoluciones puedo concluir que me encuentro de acuerdo con la posición adoptada por la Sala Suprema, al concluir de que no se trata de una situación jurídica compleja, ya que a mi parecer del análisis y actuación de los medios probatorios, ellos producen la suficiente certeza respecto al acto de la compra venta realizada, en primer lugar por la Resolución obtenida como resultado del Proceso de Prueba Anticipada, donde ante la incomparecencia del demandado se reconocieron y tomaron como verdaderos los documentos presentados y se absolvió en sentido afirmativo el pliego interrogatorio, además de lo declarado en forma expresa durante las audiencias, no cabe duda alguna de que el referido contrato se realizó, dicha conclusión no requirió un examen exhaustivo, sino una constatación mínima de la legalidad del acto, sin que se pierda la naturaleza del proceso de escritura pública, la cual no es acreditar la existencia de un contrato, sino el de que se formalice un determinado acto.

Por tanto no se ha ido más allá de lo pedido por el demandante, quien si bien no contrato en las condiciones más adecuadas, como verificar que la otra parte tuviera el poder suficiente para ello o el poder haber materializado el contrato de forma escrita, haber establecido de forma más clara las cláusulas del contrato y no se habría suscitado la presente controversia.

Por parte del demandado, considero que su defensa no fue la adecuada y se demostró una falta de interés en el proceso, con una defensa deficiente la cual no pudo cuestionar adecuadamente las alegaciones del demandante, además de no haber contestado la demanda oportunamente, simplemente utilizando escritos para intentar que se declare improcedente la demanda o nulas las resoluciones, estando fuera de plazo en muchas ocasiones, además de poder haber podido demandar en otro proceso la nulidad del

presente acto jurídico, al haberse realizado por parte de un representante que no tenía el poder suficiente para enajenar el bien en el momento de la celebración del contrato verbal, utilizando los argumentos que fueron desestimados en el presente proceso, por no coincidir con la naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública, ya que se requiere un análisis más exhaustivo, lo cual si podría haberse realizado en un proceso de nulidad de acto jurídico, donde podría argumentar la falta de pago, o el haber alquilado u ocupado el departamento, sin embargo no se tuvo el suficiente interés en el bien inmueble por parte de los demandados ya que dejaron que transcurran los años sin reclamar el saldo restante, sin que el demandado propietario se ocupara del bien o realizara acto alguno con el mismo, por lo que considero que la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia y Corte Suprema son de acuerdo a derecho.

BIBLIOGRAFIA

- FARINA, Juan M (1992) Concepto de contrato. Necesidad de su revisión. N° 145 a 150. Buenos Aires: Ediciones DEPALMA. Pág. 662
- TANTALEAN ODAR, Reynaldo Mario (2015) Otorgamiento de escritura pública: comentarios a la Cas. No. 3643-2011-La Libertad. Dialogo con la jurisprudencia, N° 197. Lima: Gaceta Jurídica, pág. 82
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, Huánuco (2015) Casación N° 778-2015
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica. Arequipa (2016), Casación N° 3498-2016
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, Puno (2016) Casación N° 4216-2016
- CELIS ZAPATA Carlos Alberto (2008) Casación civil en el Perú. Primera Edición. Lima: AMC editores, pág. 62

siempre paga los plazos y salga siempre

32
Furtivo

(Handwritten mark)

Expediente :
Especialista :
Escrito : N° 01
SUMILLA : DEMANDA PRUEBA ANTICIPADA

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA :

JULIO OSHIRO OSHIRO, identificado con DNI N° 08425512, con domicilio real sito en el Jr. El Rondeño N° 140 - Urbanización Villa Jardín del distrito de San Luis, Provincia y Departamento de Lima, y señalando domicilio Procesal en el Jirón Moquegua Nro. 270 interior 135 Cercado de Lima, a Ud. con el debido respeto, digo :

I.- PETITORIO.

Que, acudo por ante su Judicatura, en busca de Tutela jurisdiccional efectiva, para que cumpla con emplazar a Don PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO y Don MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES, ambos con domicilio real en la Av. Ciudad Amanca N° 250 del distrito de San Isidro, para que el segundo de los nombrados cumpla con reconocer en su contenido y firma los SEIS (06) RECIBOS, de fecha 21 de febrero, 18 de marzo, 10 de junio, 23 de julio, 31 de octubre de 1997 y recibo del 21 de enero de 1998, \$ 3,000.00, \$ 5,000.00, \$ 500.00, \$ 500.00, \$ 500.00 y \$ 400.00 Dólares Americanos respectivamente, como importe o a cuenta por la Compra Venta del Departamento 301, ubicado en la Av. Emancipación N° 270 - Lima, pactado dicha Venta por el Demandado en la Suma de \$ 15,000.00 Dólares Americanos, que fue aceptado por el demandado, y absuelva posiciones en caso de no hacerlo bajo apercibimiento de tenerse por reconocida fictamente dichos recibos y las posiciones por verdaderas en consideración a los siguientes hechos que paso a exponer:

33
tanto y no
28

HECHOS QUE FUNDAMENTA EL PETITORIO.

Que resulta Señor Juez, con el demandado Don. PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO, es representado como apoderado su padre don: MANUEL PEDRO DE NORIEGÁ MORALES, quien aprovechándose de mi amistad por los años vividos me vendió el departamento y con tanta insistencia me llegó a convencer para que lo adquiriera en compra venta del inmueble ubicado en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301, Cercado de Lima, pactando la Compra Venta de dicho inmueble en la suma de \$ 15,000.00 Dólares Americanos, cuyo pago sería en partes, con una inicial de \$ 5,000.00 Dólares Americanos, como primer pago y segundo pago por el importe de \$ 5,000.00 Dólares, y los importes restantes en la suma de \$. 500.00 dólares americanos, hasta completar la suma pactada de mutuo acuerdo, llegando a pagarle la Suma Total de \$ 11,900.00 Dólares Americanos, restando la diferencia de \$ 3,100.00 Dólares Americanos, para completar el importe total pactado, por la compra y venta del mencionado inmueble.

Señor, Juez, dada la amistad y cordialidad con el Sr. Manuel Pedro de Noriega Morales, quien fue la persona que me vendió el departamento, no suscribimos el Contrato de Compra Venta sobre el inmueble sito en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301, Cercado de Lima, sin embargo tome posesión de dicho inmueble, por cuanto la promesa, que una vez completado el importe total de la suma pactada, me haría entrega del Contrato de Compra Venta del mencionado inmueble.

Que resulta, que en la época mencionada, mi persona decayó en mi salud, la que atravesé una situación difícil, dejando de completar el importe de los \$ 3,100.00 Dólares Americanos, por la que tuve que alquilar dicho inmueble, para costear la recuperación de mi Salud, alquilándole a Don JORGE LUIS MORALES VALENZUELA, mediante Contrato de alquiler por un año fecha 01 de enero del 2007, por la suma de \$ 110.00 dólares americanos en forma mensual, el mismo solo cumplió con pagarme solo 10 meses, dejándome de pagarme el alquiler, por cuanto el demandado aprovechándose de

34
Instituto y a

mi estado de salud, y aprovechándose que no habíamos suscrito aun el Contrato de Compra Venta, se presento por ante el mencionado inquilino, emplazándolo, que el era el propietario del mencionado inmueble, y que el pago del alquiler de la fecha para adelante, dicho pago lo tendría que hacer a nombre del demandado, caso contrario le amenazo con desalojarlo, la misma que el mencionado inquilino comenzó a pagarle el alquiler del importe de \$ 110.00 Dólares Americanos a la persona de don: Manuel Pedro DE NORIEGA MORALES, hasta la actualidad, quien viene usufructuando el pago del alquiler.

Que una vez, recuperado mi estado de salud, en el año 2007, me acerque al Sr. MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES, para completar el pago de la diferencia de los \$ 3,100.00 Dólares Americanos, y me otorgue el Contrato de Compra Venta sobre el inmueble ubicado en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301, el demandado SE HA NEGADO Y SE SIGUE NEGANDO A RECIBIRME DICHO PAGO, MANIFESTANDO QUE LE PAGUE LOS INTERESES, ADEMÁS QUE EL IMPORTE DEL PRECIO PACTADO DE LOS \$ 15,000.00 Dólares Americanos sobre el mencionado inmueble, esta se había duplicado y que ya no eran \$ 15,000.00, sino \$ 30,000.00. mas los intereses legales, desconociendo dicho pagos dados por mi parte, así como negándose a suscribir el Contrato de Compra Venta, causándome un agravio económico.

Señor Juez, mi parte, no niega pagar los intereses reales sobre la diferencia del importe pactado en forma escrita por la suma de \$ 15,000 Dólares Americanos.

Hago presente Señor Juez, que el Sr. MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES, quien actúa en representación de su hijo don: PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO, con poder registrado en la Partida Nro. 11711124, fue la persona que puso la venta el Inmueble sito en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301, en la suma de \$ 15,000 Dólares Americanos y al completar dicho importe me entregaría el Contrato de Compra venta (otorgarme la Escritura Publica), Habiéndole pagado la suma de \$ 11,900.00 Dólares Americanos, ósea el 91.04 % del total del pago del departamento,

"travato" 30

importe que pretende desconocer, por la que la presente demanda tiene por objeto de que el demandado reconozca dicho importe pagado, mas los intereses que corresponde.

Quiero, señalar Señor Juez, que el Señor MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES, en representación de su hijo don: PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO, se hizo presente al Centro de Conciliación Extra Judicial Salvador, según Acta de Conciliación Por Falta de Acuerdo, de fecha 12 de marzo del año 2010, don: MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES, manifestó que el solicitante Señor JULIO OSHIRO OSHIRO, le debe la cantidad de US. \$. 3,100.00 Dólares Americanos, y mas los intereses de ascendente a US. \$. 10,000.00 Dólares Americanos, por los doce años transcurridos y además dicho departamento esta siendo alquilado por el solicitante hace 4 años, lo que estaría demostrado que ha reconocido la cantidad de US. \$. 11,900.00 Dólares Americanos, de acuerdo a los recibos que se presentan.

POSICIONES QUE DEBEN ABSOLVER LOS EMPLAZADOS.

- a) Para que diga el preguntado como es verdad que conoce al preguntado y desde cuando me conoce.
- b) Para que diga el preguntado como es verdad que por la Venta del inmueble sito en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301, fue vendida en la Suma de \$ 15,000.00 Dólares Americanos, dicho importe seria pagado en partes, mediante recibos.
- c) Para que diga el preguntado como es verdad, que del importe total pactado por la venta del inmueble sito en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301, el demandante a cumplido con pagarle la suma de \$ 11,900.00 Dólares Americanos, restándole solo la suma de \$ 3, 100.00 Dólares Americanos.

True *31*

- d) Para que diga el preguntado como es verdad, que la razón de la paralización del pago por la diferencia pactada, el demandado lo dejo de pagar, al haber recaído su salud.

- e) Para que diga el preguntado como es verdad, que el cobro del alquiler por el importe de \$ 110.00 Dólares Americanos, sobre el inmueble sito en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301, lo viene recabando desde el 2007, motivo por el cual no quería celebrar el Contrato de Compra Venta, y que dicho importe, viene hacer como pago a cuenta de los intereses del importe de \$ 3,100.00 Dólares, que falta para completar los \$ 15,000.00 Dólares por la venta del inmueble ubicado en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301 Cercado de Lima.

III - FUNDAMENTACION JURÍDICA DEL PETITORIO.

La presente acción la fundo en lo dispuesto en los Arts. 424°, 425° y 284° del Código Procesal Civil vigente.

IV - MONTO DEL PETITORIO.

El reconocimiento del petitorio es de la suma de US. \$ 11,900.00 Dólares Americanos.

V - PROCEDIMENTAL Y COMPETENCIA.

Señor Juez, para conocer y tramitar el presente proceso, por el monto del presente acción se debe tramitar en vía no contenciosa

VI - MEDIOS PROBATORIOS QUE OFREZCO DE MI PARTE.

Como medio probatorios lo siguiente :

- 1. Los seis (06) recibos originales debidamente firmados por el demandado, por los importes consignados cada uno y el motivo y concepto de dicho pago, con la que acredito el pago por el importe de \$ 11,900.00 Dólares Americanos. (ANEXO 9).
- 2. Acta de Conciliación Nro. 093 - 2010, recaído en el Expediente Nro. 078-2010, de fecha 12 de Marzo del 2010, no habiendo prosperado por falta de acuerdo, pero el invitado Señor Manuel Pedro DE NORIEGA MORALES, quien manifestó que el solicitante Señor Julio Oshiro Oshiro, le debe la cantidad de US. \$. 3,100.00 Dólares Americanos, mas los intereses generados.
- 3. Acta de Conciliación N° 6758, recaído en el Expediente N° 6777-2010, no prospero dicha conciliación por incomparecencia del demandado. (ANEXO 4).
- 4. Copia Literal de la SUNARP, con la que se verifica la inscripción del inmueble dado en venta a mi parte por el demandado, con la que acredito la existencia del mencionado inmueble sito en la Av. Emancipación N° 271 departamento 301, Cercado de Lima, que sobre ello corresponde el importe pagado de los \$ 15,000 Dólares, solo \$ 11,900 dólares, existiendo la diferencia de \$ 3,100 dólares americanos, de mi obligación y que el demandado debe entregar la Minuta de Compra Venta sobre el mencionado inmueble. (ANEXO 8).

ANEXO COMPLEMENTARIO.

- 1. Copia legible de mi documento de identidad.
- 2. Tasa Judicial por ofrecimiento de prueba y cedula de notificación.
- 3. Acta de Conciliación Nro. 093 -2010. POR FALTA DE ACUERDO
- 4. Acta de Conciliación Nro. 6777 -2010 POR INASISTENCIA DE UNA PARTE
- 5. Variación de Índice de Precio al Consumidor
- 6. Movimiento Migratorio Nro. 06799/2010/IN/1601
- 7. Vigencia de Poder Partida Nro. 11711124
- 8. Certificado propiedad inmueble ficha 3200805
- 9. Seis recibos originales de pago

True 

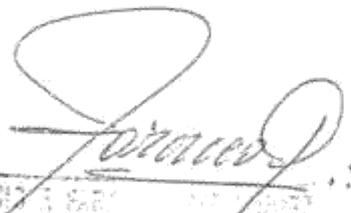
OTROSI DIGO : Solcito a Ud. Señor Juez, de conformidad al Art. V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en aplicación del principio de celeridad y economía procesal en la fecha de absolución de posiciones, solicito a su Judicatura que invoque a las partes de una conciliación y llegara un acuerdo armonioso.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 80 del Código Civil, delego la representación Judicial al Señor GREGORIO CUEVA JARA, identificado con DNI Nro. 06750230, con domicilio en el Jirón Moquegua 270 interior 135 Cereado de Lima, con las facultades generales de representación, a que se refiere el Art. 74 y 75, del cuerpo legal antes acotado, para lo cual reitero mi domicilio real y procesal en la introducción de la presente demanda, declarando asimismo que me encuentro instruido de la naturaleza de la delegación y sus alcances.

POR LO TANTO :

A Ud. Señor Juez, solicito se sirva admitir a tramite la presente demanda, permitiendo conforme a su naturaleza, declarándola fundada en su oportunidad, con los intereses legales, con expresa condena de las costas procesales.

Lima, 22 de Diciembre del 2010


LUCAS BARRERA
DE
C. U. J. C.


JULIO OSHIRO OSHIRO



CENTRO DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL SALVADOR

SEDE - LIMA
AUTORIZADO POR R.D. N° 0031-2009 JUS/DNJ-DCMA
AV. ABANCAY 772 OF. 501 INT. 3-4-5 TELF. 426-0608

07
sub.

ACTA DE CONCILIACIÓN POR FALTA DE ACUERDO

EXP. N° 078 - 2010

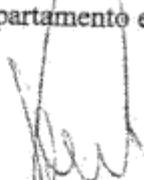
ACTA DE CONCILIACIÓN N° 093 - 2010

En la ciudad de Lima distrito de Cercado de Lima siendo las Dieciséis horas del día viernes doce del mes de Marzo del año 2010, ante mi **ABEL SALVADOR PULIDO** identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09429676 en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 19980, se presentaron para la realización de la audiencia de conciliación la parte solicitante, don **JULIO OSHIRO OSHIRO** identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08425512, con domicilio en Jr. Rondeño N° 140, Urb. Villa Jardín, Distrito de San Luis - Provincia y Departamento de Lima, y la parte invitada don **PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO BUSCAGLIA**, debidamente representado por don **MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES** identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08264334, con domicilio en Av. Choquehuanca N° 250, Distrito de San Isidro - Provincia y Departamento de Lima, según poder inscrito en la Partida N° 11711124 del Registro de Poderes y Mandatos de Lima; con el objeto que le asista en la solución de su conflicto.

Iniciada la audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento conciliatorio, su naturaleza, características fines y ventajas. Asimismo se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS SOBRE LA QUE SE PRETENDÍA CONCILIAR:

1. Que, don **JULIO OSHIRO OSHIRO**, solicita una Audiencia de Conciliación, invitando a don **PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO BUSCAGLIA**, debidamente representado por don **MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES**, a fin que dicho invitado cumpla con otorgarme la Escritura Publica de Compra Venta del Departamento ubicado en la Av. Emancipación 271, Dpto. 301, Cercado de Lima, con un área de 104.25 metros cuadrados.
2. Que, don **MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES**, manifiesta que el solicitante don **JULIO OSHIRO OSHIRO** le debe \$3, 100.00 Dólares Americanos, y mas los intereses de ascendente a \$10,000.00 Dólares por 12 años, y además el dicho departamento esta siendo alquilado por el solicitante hace 4 años.


ABEL SALVADOR PULIDO
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REG. N° 19980





SALVADOR

SEDE - LIMA

AUTORIZADO POR R.D. N° 0031-2009 JUS/DNJ-DCMA

AV. ABANCAY 772 OE 501 - INT. 3 - 4 - 5 TELF: 426-0608

Handwritten signature and date:
09
2010

VIENE DEL EXPEDIENTE N° 078 - 2010

FALTA DE ACUERDO:

Habiéndose llevado a cabo la audiencia de conciliación e incentivada a las partes a buscar soluciones satisfactorias para ambas, lamentablemente no llegaron a adoptar acuerdo alguno, por lo que se da por finalizada la audiencia y el procedimiento conciliatorio.

Leído el texto, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las dieciséis y treinta horas del día viernes 12 de marzo del año 2010, en señal de lo cual firman la presente acta N° 093 - 2010.

Handwritten signature of Abel Salvador Pulido

ABEL SALVADOR PULIDO
CONCILIADOR EXTRAJUDICIAL
REG. N° 19990



Handwritten signature of Julio Oshiro Oshiro

JULIO OSHIRO OSHIRO
DNL N° 08425512



Handwritten signature of Manuel Pedro de Noriega Morales

MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES
DNL N° 08264334



CENTRO DE CONCILIACIÓN

"Negociación de Conflictos"

Resolución Vice-Ministerial No. 351-2001-JUS
Av. Grau No. 383 - Of. 604 - Lima Telf. 426-3669

09
muoz

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 6758

POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

EXPEDIENTE N° 6777 - 2010

ABOGADO
EDWIN ESTUARDO ROJAS SILVA

En la Ciudad de Lima a los Nueve días del mes de Setiembre del año 2010, siendo la una de la tarde, ante mí JUAN ROJAS MARTÍNEZ, identificado con DNI. No. 06136501, en mi calidad de Conciliador Extrajudicial, debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Acreditación No. 7604 de Básico y N° 0402 de Derecho de Familia respectivamente, asistido por el Abogado verificador Dr. EDWIN ESTUARDO ROJAS SILVA, con Registro No. 14 del Colegio de Abogados de Lima; presentó su Solicitud de Conciliación don JULIO OSHIRO OSHIRO, identificado con su DNI N° 08425512; fue notificado en su domicilio sito en Ronda N° 140, Urbanización Villa Jardín del Distrito de San Luis; con el objeto que consiste en la solución de conflicto con don PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO BUSCAGLIA; quien fue invitado a conciliar mediante comunicaciones que le dejé en su domicilio sito en la Av. Choquehuanca N° 250 del Distrito de San Isidro. *(la primera invitación fue recibida por Rolando Noriega de las Casas, el día 20/08/2010, y la segunda invitación fue recepcionado por Noria Rivas el día 27/08/2010)*; conforme consta en el cargo de notificación que obra en autos.

Edwin Estuardo Rojas Silva

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

Se citó a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación, en dos sesiones: la primera para el día 26 de Agosto del 2010, a horas una de la tarde, y la segunda para el día 09 de Setiembre del 2010, a horas una de la tarde, a ninguna de estas sesiones concurrió el invitado don PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO BUSCAGLIA; por lo que se da por concluida la Audiencia y el Procedimiento de Conciliación.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD

Los hechos se encuentran contenidos en la solicitud de conciliación que se adjunta a la presente Acta y es parte de la misma.

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIJA

Don JULIO OSHIRO OSHIRO; solicita conciliar con don PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO BUSCAGLIA; para que a su favor le perfeccione el contrato de compra venta y el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compra venta del Departamento

Reg. V.N. 371-2011-MS
JUAN ROJAS MARTÍNEZ
Director - Conciliador
Res. BASICO 1404

CENTRO DE CONCILIACION

"Negociación de Conflictos"

Resolución Vice-Ministerial No. 351-2001-JUS
Av. Grau No. 383 - Of. 604 - Lima Telf. 426-3669

ubicado en la Av. Emancipación N° 271 del Distrito de Cercado de Lima; pactado como precio de la venta en US\$ 15,000.00 dólares americanos, de los cuales abonó US\$ 11,900.00 dólares a don Manuel Pedro José Vicente De Noriega Morales, representante del invitado PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO BUSCAGLIA; en diferentes fechas y mediante recibos: con fecha 21 de Febrero de 1997, la suma de US\$ 5,000.00 dólares americanos; con fecha 18 de Marzo de 1997, la suma de US\$ 5,000.00 dólares americanos; con fecha 10 de Junio de 1997, la suma de US\$ 500.00 dólares americanos; con fecha 23 de Julio de 1997, la suma de US\$ 500.00 dólares americanos; con fecha 31 de Octubre de 1997, la suma de US\$ 500.00 dólares americanos, y con fecha 21 de Enero de 1998, la suma de US\$ 400.00 dólares americanos, respectivamente.

Debido a la inasistencia del invitado antes nombrado, fue imposible llevar a cabo la audiencia conciliación.

De acuerdo al texto anterior el conciliante concurrente manifiesta su conformidad, para lo cual en la presente acta a horas una y treinta de la tarde, doy fe

FIRMA Y HUELLA DEL CONCILIADOR
JULIO OSHIRO OSHIRO
Director - Conciliador
Reg. BASICO 7694
Reg. FAMILIA 0402

FIRMA Y HUELLA DEL SOLICITANTE
JULIO OSHIRO OSHIRO

10 diez
Firma y Huella del Solicitante
Julio Oshiro Oshiro

19.08.10 Nro. 6777
SEÑOR DIRECTOR DEL CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRA JUDICIAL.

JULIO OSHIRO OSHIRO, identificado con DNI. Nro. 08425512, con domicilio real en el Jr. Rondeño Nro. 140 Urbanización Villa Jardín, Distrito de San Luis, Provincia y Departamento de Lima, y con domicilio procesal en la Avenida Abancay Nro. 772 Oficina 502-4 Lima Cercado. A Usted, me presento con todo respeto y digo:

I. PETITORIO:

Que, en cumplimiento a lo dispuesto en la ley Nro. 26872, modificado por el Decreto Legislativo Nro. 1070 y su Reglamento el Decreto Supremo Nro. 0014-2008-JUS. me presento a vuestro despacho a fin de SOLICITAR que en VIA DE PROCESO DE CONCILIACIÓN solicite a la persona de don: PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO BUSC. domicilio en la Av. Choquehuanca Nro. 250 Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, con la finalidad que Perfeccione el Contrato de Compra Venta ubicado en la Av. Choquehuanca Nro. 250 Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, con la finalidad que Compra Venta del Departamento ubicado en la Av. Choquehuanca Nro. 250 Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, de un m² de Lima, con la finalidad que Departamento 301 Cercado de Lima, de un m² de Lima, con la finalidad que departamento que me fue vendido por su representante de la Escritura Pública de De Noriega Morales, en la cantidad de US. \$. 15.000.- Emancipación 271 Americanos) para ser pagado en partes, habiendo cancelado US. \$. 11.900.00 (Once Mil Novecientos Dólares Americanos) m² cuadrado. Vicente

II.- HECHOS QUE DA LUGAR AL CONFLICTO:

PRIMERO.- Señor Conciliador, debo precisar que el invitado Sr. Manuel Pedro José Vicente DE NORIEGA MORALES, con fecha 21 de Febrero del año 1997, me vendió el departamento ubicado en la Avenida Emancipación Nro. 271 Departamento 301 del Cercado de Lima, con un área de 104.05 m²., en la cantidad de US. \$. 15.000.00 (Quince Mil Dólares Americanos).

SEGUNDO.- Quiero hacer presente que por la venta del departamento antes señalado, el Señor Manuel Pedro José Vicente DE NORIEGA MORALES, ha recibido con fecha 21 de Febrero del año 1997, la cantidad de US. \$. 5.000.00 (Cinco Mil Dólares Americanos), que con fecha 18 de Marzo del año 1997, recibió la cantidad de US. \$. 5.000.00 (Cinco Mil Dólares Americanos), con fecha 10 de Junio del año 1997, recibió la cantidad de US. \$. 500.00 (Quinientos Dólares Americanos), con fecha 23 de Julio del año 1997, recibió la cantidad de US. \$. 500.00 (Quinientos Dólares Americanos), con fecha 31 de Octubre del año 1997, recibió la cantidad de US. \$. 500.00 (Quinientos Dólares Americanos) y con fecha 21 de Enero del año 1998, recibió la cantidad de US. \$. 400.00 (Cuatrocientos Dólares Americanos), lo que hace un total de US. \$. 11.900.00 (Once Mil Novecientos Dólares Americanos) por la venta del departamento.

TERCERO .- Quiero hacer presente Sr. Conciliador, que el departamento ubicado en la Avenida Emancipación Nro. 271 Departamento 301 Cercado de Lima, se encuentra registrado a nombre del Señor PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO BUSCAGLIA, según ficha registral Nro. 320805, el mismo que recibió como Anticipo de Legítima, de su anterior propietario y actualmente representante de don: Manuel Pedro José Vicente DE NORIEGA MORALES.

12
dau

III.- PRETENCION :

EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA Y EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

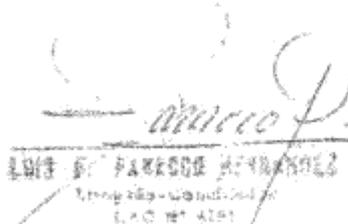
POR LO TANTO:

Solicito a Usted, Señor Director, se sirva acceder a mi solicitud a fin de que proceda conforme a la Ley de Conciliación y su Reglamento.

IV.- ANEXOS:

- 1.- Copia del DNI. Del Solicitante.
- 2.- Copia de la ficha registral Nro. 320805.
- 3.- Copia de los recibos del dinero recibido.

Lima, 17 de Agosto del 2010.


LUIS F. PAREDES MORALES
CALLE 101 4191
REC. Nº 2198


JULIO OSHIRO OSHIRO

en la revisión de los datos existentes en el Índice de Personas Naturales de esta Oficina. Zona Registral N° IX - Sede Lima



ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 11711124

INSCRIPCIÓN DE MANDATOS Y PODERES

REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES
OTORGAMIENTO
N° 00001

ISAURA JINES MONGE
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

PODERDANTE:
DIEGONORIEGA TRAVERSO PEDRO SANTIAGO
NACIONALIDAD: PERUANA O.N.I N° 29638392

ESTADO CIVIL: SOLTERO(A)

PODERADO:
DIEGONORIEGA MORALES MANUEL PEDRO

DOCUMENTO:
POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 00/12/2004 OTORGADA ANTE NOTARIO FORERO GARCIA-CALDERON MANUEL EN LA CIUDAD DE LIMA

FACULTADES:
ENCARGARSE DE LA ADMINISTRACIÓN, VENDER, TRANSFERIR, HIPOTECAR Y GRAVAR EN SUO INMUEBLES, Bienes, DISPOSICIÓN LO EFECTUARA AL CONTADO O A PLAZOS, POR LOS PRECIOS, FORMA DE PAGO Y DEMÁS CONDICIONES QUE SE ESTIPULEN. PERCIBIENDO SUS IMPORTES, FIRMAR LOS DOCUMENTOS MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS CORRESPONDIENTES, ASÍ COMO LAS ADMINISTRATIVAS, REPRESENTARLO ANTE CUALQUIER CLASE DE AUTORIDADES, NOTARIAS, JUZGADOS DE FAMILIA, SE APEREBEN O COMPAREZCA ANTE LAS AUTORIDADES POLICIALES, MINISTERIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVA, A LOS CENTROS DE CONCILIACIÓN EXTRA JUDICIAL Y ANTE EL PODER JUDICIAL PARA LO CUAL LE OTORGA LAS FACULTADES DE APODERADOS JUDICIALES CONTENIDAS EN LOS ARTS. 74 Y 75 DEL C.C., PROMOVER DEMANDAS, RECONVENIR, CONTESTAR DEMANDAS E INTERPONER RECONVENIONES, DESISTIRSE DE PROCESO Y DE LA PRETENSIÓN, CONCILIAR, TRANSIGIR, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL. FIRMAR CUALQUIER DOCUMENTOS DESTINADO A CONVENIR Y RECIBIR EL IMPORTE DE DEUDAS Y PARTICIPAR EN LA ETAPA DE RESOLUCIÓN DE CUALQUIER PROCESO JUDICIAL DE SU PATRIMONIO CIVIL, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN SE ENCUENTRA ENCARGADO POR ESTE MANDATO, HACER CUALQUIER TRÁMITE BANCARIO, TALES COMO DEPOSITAR, ABRIR, CERRAR, OPERAR, RAÑEAR, TRANSFERIR, SOBREGIRAR, CANCELAR CUENTAS CORRIENTES, CUENTAS A PAGO DE AHORRO, FONDOS, MÚTUOS, CERTIFICADOS, BANCARIOS, BONOS, ACCIONES, VALORES, TARJETAS DE CRÉDITO Y DÉBITO EN TODO TIPO DE MONEDA, EN TOAS LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS DE CRÉDITO DEL PAÍS O DEL EXTRANJERO SUSCRIBIENDO Y ACORDANDO LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS INSTRUMENTOS A QUE HUBIERA LUGAR, EN CUANTO AL MONTO O TIPO DE OPERACIÓN SE REFIERA O CUALQUIER OTRO ASPECTO, SUSTITUIR ESTE PODER, REVOCAR, REASUMIR. EL TÍTULO FUE PRESENTADO EL 14/12/2004 A LAS 11:20:01 AM HORAS, BAJO EL N° 2004-00422528 DEL TOMODIARIO 0157 DERECHOS S/ 15.00 CON RECIBO(S) NUMEROS 00029919-64.-LIMA, 27 DE DICIEMBRE DE 2004.

Copia Certificada
Sin recargos en caso de inscripciones pendientes de inscripción
No hay Títulos Suspendidos
8:00 AM

JOSE LLUIS FARFAN SILVA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
MESA DE PARTES
02 DIC. 2009
ENTREGADO 43

Pág. Solicitadas: Todas IMPRESION:01/12/2009 14:10:01 Pagina 1 de 1
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

Oficina de Inscripciones y Pendientes
 Zona Registral N° IX - Sede Lima
 Subgerencia de Titular y Mesa de Partes

20
 Pinte

LUIS ENRIQUE YRUJILLO GARCIA
 CERTIFICADOR
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

2.-Cancelado: el haber
 do en el Ag. de la por
 lo así el que fue juzgado
 CIVIL ante el Sr. José Manuel
 de Llanos, auto del 30-9-85
 Prentado en el As. 2-e) de
 los autos N° 772.- H. 4-12-1985

3.-Conste del título que dió mérito
 para extender el asiento l que antecede
 de que el nombre completo de don Manuel
 Pedro, es "MANUEL PEDRO JOSE VICENTE DE
 FORTESA ESCOBAR", queda en tal sentido
 rectificado y ampliado de conformidad con
 el reglamento de las inscripciones.-
 Lima, 13-7-83 derechos no devengados.

4.-don MANUEL PEDRO JOSE VICENTE DE NORIEGA
 MIRALLES, ha adquirido el dominio legal
 to en esta ficha en mérito del Anticipo de
 Legitima realizada con doña PILAR
 Tutuosa Vda de Noriega, por un valor de
 1/. 295,000.00.- Escritura Pública N° 228-86
 Notario Manuel Forero García, de fecha 22-8-86
 07-53 del 16-9-1986. Título N° 133 del tomo
 282 del diario Lima 14-0-1986.- Derechos
 1/. 464.64.- Registro N° 31 adqui-
 riente es casa con doña Elisa Traverso
 cablia.- Ut-Sup

5.-Credenciales y cargas
 6.-Credenciales y cargas

7.-Credenciales y cargas

8.-Credenciales y cargas

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
 Subgerencia de Titular y Mesa de Partes
 27 DIC. 2010
ENTREGADO
PUBLICIDAD
SERVICIO RAPIDO

Hora: 8:00 AM
 con inscripciones y/o pendientes suspendidos y/o suspendidos y/o suspendidos

MICROFILMADO
 22 EN 1988
 PIRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAYE
 SO ESCOBAR, menor, ha adquirido el dominio del
 in ueble inscrito en esta ficha, al haber sido
 dado en calidad de anticipo de legitima por el
 anterior propietario, por un valor de S/ 295.000.00
 Seg. Pub. del 17-04-86. Not. Manuel Forero G.
 Pres. a bs. 11:51 del 25-04-86. Folio 133 del
 T. 325. der. I.m. 7.00. rec. 13-7-83. H. 4-12-85
 MICROFILMADO
 29 MAYO 1988

Certificado al Defensor Público
 con inscripciones y/o pendientes suspendidos y/o suspendidos y/o suspendidos

21
Pablo Ruiz
11

RECIBO DE [REDACTED]

Nº

Recibi de SR. JULIO OSIRO OSIRO

la suma de CINCO MIL DOLARES AMERICANOS

por A.CTA. DE LA VENTA DEL DICIEMBRE 30, 1996
EN LA SUMA DE \$ 15,000.00 (QUINCE MIL DOLARES)

UBICADO EN LA AV. EMANUCIPACION #291, LIMA,

Lima, 21 de FEBRERO de 1997



L.E. 08264334

18

RECIBO DE [REDACTED]

Nº [REDACTED]

Recibi de SR. JULIO OSHIRO

la suma de CINCO MIL DOLARES

por A-CTA. DE LA VENTA DEL DPTO. SOL. PACTADOS EN UN

CUOTA DE #15,000.00 DOLARES

LIMA, 18 de MARZO de 1997

[Handwritten signature]

23

10

10

RECIBO DE [REDACTED]

Nº

Recibí de SR. OSHERO

la suma de QUINIENTOS DOLARES

por ACTA DE LA VENTA DEL DPTO N 301
(CUOTA # 1 QUEDAN 9 CUOTAS)

Lima, 10 de JUNIO de 1992

[Signature]

Recibo 24

BB

RECIBO DE [REDACTED]

Nº

Recibí de SR. JULIO OSHIRO

la suma de QUINIENTOS DOLARES ~~Y CUENTA DE~~

por A CUENTA DE LA VENTA DEL DPTO. # 301

LIMA, 23 de JULIO de 1997

[Signature]

E. 08264334

revisado

(15)

RECIBO DE [REDACTED]

Nº

[REDACTED]

Recibi de SR. OSHIRO

la suma de QUINIENTOS DOLARES.

por ACTA DE LA VENTA DEL DTO al
301. DE QV. EMANCIPACION 271.

CAS, 31 de 10 de 1997

[Handwritten signature] / *[Handwritten text]* 00.07. f

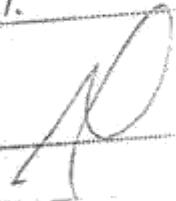
Almelo (LH)

400

No. ---

Recibi de / SR. OSHIRO
la suma de CUATROCIENTOS DOLARES -

por A CTA. DE LA VENTA DEL DPT.
BOL. -

 21 de 1 de 1998

105
cinco cinco

EXPEDIENTE:
RECURSO : 01
PETICION : DEMANDO EL OTORGAMIENTO
DE ESCRITURA PÚBLICA

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LOS CIVIL DE LIMA:

JULIO OSHIRO OSHIRO, Identificado con

DNI No. 08425512, con domicilio real en el Jr, Rondeño No. 140 de la urbanización Villa Jardín del distrito de San Luis de la Provincia y Departamento de Lima, señalando domicilio procesal en Paseo de la República No. 235 Oficina 205, de Lima Cercado, a Ud. digo:

PETICION:

Demando a don **Manuel Pedro DE NORIEGA MORALES**, con domicilio en la Av. Choquehuanca No. 250 del Distrito de Isidro de esta Provincia, para que me otorgue ESCRITURA PÚBLICA Y TRASLADO DE PROPIEDAD A MI FAVOR del Departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271, Lima Cercado, en representación de su hijo don **Pedro Santiago DE NORIEGA TRAVERSO**, de quien ejerce su representación para contestar demandas judiciales por tener Poder Notarial Inscrito en la Partida No. 11711124 de la Zona Registral IX Sede Lima, en donde se encuentra registrado, en el Registro de mandatos y poderes, el que se encuentra vigente, conforme acredito como anexo de esta demanda, y que se encuentra debidamente certificada.

106
Antonio
[Signature]

FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. Mi relación personal con el demandado don Manuel Pedro **DE NORIEGA MORALES**, empezó aproximadamente en el año de 1995 cuando el recurrente tomó en alquiler como Inquilino del departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271 del Cercado de Lima.
2. En el año de 1997, el demandado Manuel Pedro DE NORIEGA MORALES, me ofreció darme en venta el departamento que el recurrente ocupaba como Inquilino; a tanta insistencia, el recurrente aceptó comprarle dicho departamento; y de mutuo acuerdo fijamos el precio por la compra-venta del mencionado departamento en US\$ 15,000.00 (QUINCE MIL DOLARES AMERICANOS), que se pagaría por partes; la primera cuota de cinco mil dólares al inicio del contrato verbal; el 18 de Marzo debería pagar cinco mil dólares más y el saldo lo pagaría en armadas de quinientos dólares americanos.
Sin embargo no se firmó ningún contrato entre el recurrente y el demandado por la confianza, amistad y buena fe que nos teníamos mutuamente.
3. Después de los dos pagos de cinco mil dólares americanos, el pago se pagó como sigue: el 10 de Junio de 1997, pagué US\$ 500.00 (QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS); el 23 de Julio de 1997, US\$ 500.00 (QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS); el 31 de Octubre de 1997, US\$ 500.00 (QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS); el 21 de Enero de 1998; US\$ 400.00 (CUATROSCIENTOS DOLARES AMERICANOS); totalizando los pagos del recurrente al demandado US\$ 11,900.00 (ONCE MIL NOVECIENTOS DOLARES AMERICANOS), recibidos a

10 / cinco mil
satisfacción sin observación alguna, faltando solamente pagarle la suma de US\$ 3,100.00 (TRES MIL CIEN DOLARES AMERICANOS).

Después de este último pago, por la compra del departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271 de Lima, el recurrente enfermó gravemente, y dejó de pagar; comprendiendo mi situación el demandado no me exigió ni me requirió el pago del saldo que le adeudaba.

Por necesidad, frente a mi enfermedad, el recurrente dio en alquiler el mencionado departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271, a una tercera persona por la suma de ciento diez dólares americanos (US\$ 110.00), quien me pagó por diez meses; pero a partir de Noviembre del 2007, dicho inquilino dejó de pagarme por el departamento que lo di en alquiler; pues el demandado le exigió que le pague a él directamente, argumentando que él era el Propietario de dicho departamento, caso contrario lo desalojaría. A partir de esa fecha dejé de percibir el beneficio de los alquileres del departamento. Razón esta que el demandado no me exigía el pago del saldo del precio que habíamos pactado por la compra-venta del referido departamento, como hasta la fecha está usufrutuando el bien.

Como el demandado ya no me quería recibir el saldo que el recurrente adeudaba por el precio del tantas veces mencionado departamento, esto es los US\$ 3,100.00 (TRES MIL CIEN DOLARES AMERICANOS), como tampoco quería otorgarme el título de propiedad; en defensa de mi derecho, primero invité a arreglar extrajudicialmente en un Centro de Conciliación; y

سنه 1

este trámite hice hasta en dos ocasiones en los cuales el demandado no quiso conciliar pretendiendo cobrarme el doble del precio que habíamos acordado. Cuyos documentos y actas de ambas pretendidas conciliaciones extrajudiciales, corren en el cuaderno de PRUEBA ANTICIPADA.

Al hijo del demandado, llamado PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO, lo invité a la conciliación extrajudicial, como también en la demanda de Prueba Anticipada, por que con fecha 17 de abril de 1991 había recibido el anticipo de legítima el departamento No. 301 de la Av. Emancipación No. 271, Lima, de parte del demandado don MANUEL PEDRO NORIEGA MORALES: pero éste seguía administrando el mencionado inmueble.

Al no haber tenido éxito en las conciliaciones extrajudiciales, demandé ante el Cuadragésimo Primer Juzgado Civil de Lima, Especialista Legal Nery Urguia Bedriñana, en proceso de Prueba Anticipada, a fin que el demandado y su hijo PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO reconozcan los recibos de pago que el recurrente hizo por la compra del departamento 301 de la Av. EMANCIPACION No. 271, Lima y Absuelvan posiciones, cuyo Cuaderno presento como anexo a fojas 92, con Número 27175-2010-0-1801-JR-CI-41.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Invoco el Art. 155, segundo párrafo del Código Civil por que según el poder que le ha otorgado PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO a favor del demandado PEDRO MANUEL DE NORIEGA MORALES, éste tiene facultad para contestar

10
ciento

demandas conforme aparece en dicho poder que dice "...
Reconvenir, contestar demandas...".

2. Invoco los Arts. 156, 160 y 168 del Código Civil, por que el poder que tiene el demandado le faculta disponer con efecto valedero de los bienes del mandante.
3. Asimismo invoco los Arts. 1549, 1551, 1554, 1557, 1562, 449 y ss del Código Civil, que regimientan la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de propiedad del bien que vende, entregando los títulos respectivos, asumiendo responsabilidad por los frutos en caso de demora en entregar el objeto vendido, como de indemnizar al comprador por demorar la entrega del bien, prorrogando el pago el saldo de precio pactado y sin posibilidad de resolver el contrato si ya ha recibido más del 50 % del precio pactado.
4. También invoco el Art. 449 del Código Civil, que dispone que la sola obligación de enajenar un Inmueble determinado hace al acreedor, propiedad de él.

En este caso el departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271 del Cercado de Lima, resulta ser propiedad del recurrente, que el demandado está usufrutuando desde la fecha que le pagué más del 50% del precio pactado entre el recurrente y el demandado

5. Para los efectos de la tramitación procesal, invoco los Arts. 486 y numeral 8 y disposiciones concordantes del Código Procesal Civil.

MONTO DEL PETITORIO:

Se fija el monto.

MENTAL

demanda debe tramitarse en la Vía de Proceso

110
Lima diez

MEIOS PROBATORIOS:

Los siguientes medios probatorios:

1. Certificado de Prueba Anticipada, tramitado en el 41° Juzgado de Lima, Esp.legal: Nery Urquía Bredriñana, a fojas 92, en donde corren los recibos otorgados a mi favor por parte del demandado por el monto de US\$ 11,900.00 (Once Mil dólares americanos) con las absoluciones de posiciones, debidamente reconocidas y absueltas de las conciliaciones extrajudiciales debidamente certificadas, cuyo N° del Expediente es 27175-2010-0-1801-JR-CI-45, a fs. 92.

El Poder vigente otorgado por PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO a favor de su padre MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES.

C. a certificada otorgada por los Registros Públicos de la Propiedad Inmuebles, del departamento 301 del Inmueble sito en la Av. Emancipación No.- 271 de Lima Cercado inscrita a nombre de Pedro Santiago de NORIEGA TRAVERSO.

Declaración Judicial del demandado, para cuyo fin presento el alego de preguntas en sobre cerrado.

ANEXOS DE LA DEMANDA

111
ciento once
Z
101

- A. Copia simple de mi Documento Nacional de Identidad
- B. El Expediente sobre Prueba Anticipada de reconocimiento y absolución de posiciones tramitado en el Cuadragésimo Primer Juzgado Civil de Lima, Esp.legal: Nery Urquia Bredriñana con N° del Expediente es 27175-2010-0-1801-JR-CI-41, a fs. 92 follos.
- C. Copia certificada del Poder otorgado por PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO en favor de PEDRO MANUEL DE NORIEGA MORALES, otorgada por los Registros Públicos.
- D. Copia certificada de la propiedad del departamento 301 del Inmueble sito en la Av. Emancipación No. 271 de Lima Cercado otorgado por los Registros Públicos de Lima
- E. Pliego de preguntas en sobre cerrado.
- F. Recibo de pago del Arancel Judicial.
- G. Recibo de pago por derechos de notificaciones.

OTROSI DIGO. - Solicito que esta demanda sea anotada en la F. No. 320805 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, por lo cual se sirva notificar a dicha entidad.

OTROSI DIGO. - Hago presente que el recurrente se compromete a pagar los US\$ 3,100.00 (TRES MIL CIEN DOLARES AMERICANOS) que es el saldo del precio pactado de mutuo acuerdo con el demandado y el recurrente, solicitando a su

122
ciendo
do

Después de autorizar dicho pago y ser consignado en el Banco de la Nación conforme lo dispone el Art. 802, según párrafo del Código

OTRO COMPROMISO: De conformidad con el Art. 80 del Código de Procedimiento Civil designo como mi representante judicial al Letrado que interpuso la demanda el Dr. GABRIEL T. JARA VILLANUEVA, cuyo domicilio procesal es el mismo que señaló en el Introito declarando su conformidad de su contenido y efectos.

OTRO COMPROMISO: Cumpliendo con el Art. 139 del CPC, acompaño, copias de la demanda y sus anexos.

OTRO COMPROMISO: Autorizo al Sr. GREGORIO CUEVA JARA, a fin de que tenga acceso la revisión del expediente y pueda recabar certificaciones oficios y demás documentos que se solicita oportunamente a ese Juzgado.

PORTANTO:

Ud. Señor Juez, solicito admitir esta demanda, tramitando conforme corresponde a su naturaleza, oportunamente declararla fundada, con expresa condena en costas en caso de oposición.

Lima, 06 de Marzo del 2012.


GABRIEL T. JARA VILLANUEVA
ABOGADO
Reg. C. A. Lima No. 4301
Fed. Coleg. de Abogados del Perú No. 439



PLIEGO INTERROGATORIO PARA MANUEL PEDRO DE NORIEGA MORALES

182
Cuenta
Abierta y clor

1. DIGA ser verdad que Ud. conoció al preguntante Julio Oshiro Oshiro, aproximadamente en el año de 1995, y quien posteriormente llegó a ser su inquilino, como ocupante del departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271 de Lima, que Ud. administraba con plenas facultades.
2. DIGA ser verdad que Ud. como administrador y con plenos poderes, ofreció vender al preguntante Julio Oshiro Oshiro, el Departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271 de Lima.
3. DIGA ser verdad que a instancia de la oferta, convinieron con el preguntante celebrar contrato verbal de compra venta del departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271, Lima.
4. DIGA ser verdad que entre el preguntante y Ud. convinieron que el precio de la venta del departamento antes mencionado era de US\$ 15,000.00 (QUINCE MIL DOLARES AMERICANOS) cuyo pago sería en forma fraccionada.
5. DIGA ser verdad que una vez convenido el precio de la compra venta del mencionado departamento, el preguntante le pagaría como sigue: la primera armada de cinco mil dólares americanos; la segunda igualmente de cinco mil dolores americanos; el saldo, serian pagados a razón de quinientos dólares americanos por vez, hasta la cancelación de los quince mil dólares americanos.
6. DIGA ser verdad que el preguntante, le pago hasta por la suma de ONCE MIL NOVICIENTOS DOLARES AMERICANOS.

183
Lima 06 de Mar. 2012

7. DIGA ser verdad que después de pagarle (a Ud.) el monto señalado en la pregunta anterior, el preguntante se enfermó gravemente y dejó de seguir pagándole y Ud. comprendiendo su situación, no lo requirió el pago.
8. DIGA ser verdad que el preguntante, por necesidad, alquiló a tercera persona el departamento 301 por ciento diez dólares americanos; pero en Noviembre del 2007, Ud. exigió al inquilino del preguntante, que la merced conductiva del alquiler de dicho departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271, le pague directamente a Ud. caso contrario Ud. lo desalojaría como propietario de dicho departamento.
9. DIGA ser cierto que a partir de Noviembre del 2007, Ud. cobra los alquileres de dicho departamento; y hasta la fecha sigue cobrando la merced conductiva.
10. DIGA ser verdad que Ud., con facultades otorgadas por su hijo don PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO, mediante Poder inscrito en los Registros Públicos, tiene capacidad para otorgar la Escritura Pública, trasladando la propiedad del departamento 301 de la Av. Emancipación No. 271, Lima a favor del preguntante don Julio Oshiro OSHIRO.
11. Cómo es verdad que Ud. se allana a esta demanda que le hace el preguntante, en todos sus extremos.

Lima, 06 de Marzo del 2012.


GABRIEL
Reg. C.A. Lima No. 423
Fed. Colga, de Abogados del Perú No. 22



AKA SENTENCIA

199
Ciento noventa y tres

satisfacción sin observación alguna, faltando solamente pagarle la suma de US\$3,100 dólares americanos.

4. Después del último pago el recurrente enfermó gravemente, y dejó de pagar, comprendiendo su situación el demandado, por lo que no le requirió el saldo de pago. Asimismo por necesidad dio el alquiler el departamento a una tercera persona por la suma de US\$110 dólares americanos mensuales, quien le pagó por 10 meses, pero a partir de noviembre de 2007, el inquilino dejó de pagarle pues el demandado le exigió que le pague a él directamente, ya que era el propietario, y caso contrario lo desalojaría. A partir de esa fecha dejó de percibir el beneficio de los alquileres y el demandado no le exigía el pago del saldo.
5. Ha exigido a los demandados el otorgamiento de escritura pública, pero se pretende cobrarle el doble de lo acordado, por lo que ha iniciado un proceso de prueba anticipada que adjunta.

Fundamentación Juridica:

Artículo 155, 156, 160, 168, 1549, 1551, 1554, 1557 y 1562 del Código Civil.

TRÁMITE DEL PROCESO:

Por resolución 1 de fojas 103 se admitió a trámite la demanda en la vía de proceso sumarísimo, y se corrió traslado de la misma por el plazo de 5 días.

Por escrito de fojas 130 y 131 el demandado Manuel Pedro de Noriega Morales devuelve la cédula cursada, toda vez que el propietario del inmueble es Pedro Santiago de Noriega Traverso, a quien debe notificarse a su domicilio real. Por resolución 6 se declara improcedente la devolución de cédula, se tiene por bien notificada a la parte emplazada, se declara su rebeldía, y se señala fecha para audiencia que se llevó a cabo en los términos que se indican en el acta de la fecha, por lo que el estado de la causa es el de emitir sentencia.

FUNDAMENTOS:

PRIMERO: Carga y valoración de la prueba: Conforme a lo establecido por los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil la carga de la prueba corresponde a los justiciables que afirman los hechos que configuran su pretensión, y a las partes que los contradicen alegando nuevos hechos; siendo función del Juez valorar todos los medios probatorios en su conjunto utilizando su apreciación razonada, sin embargo en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

SEGUNDO: Punto materia de prueba: Debe determinarse si la parte emplazada se encuentra obligada a otorgar la escritura pública de compra

34... JUEZ... JUSTICIA DE LIMA

194
cuanto motu
y cuota

venta respecto al departamento N°301 de la Avenida Emancipación N°271, Distrito del Cercado de Lima.

TERCERO: Objeto de la pretensión de otorgamiento de escritura pública: Es menester aclarar previamente que, el otorgamiento de escritura pública no es constitutivo de derechos, sino que tiene por único objeto la formalización de un acto jurídico ya celebrado por las partes, esto es que se trata de una forma no esencial o "ad probationem" para la comprobación de la realidad del acto¹; por tanto, en principio, no es materia de discusión y declaración en dicho proceso la validez o invalidez del contrato celebrado, al exceder su naturaleza sumarisima, sin perjuicio del derecho que puedan hacer valer las partes en la vía pertinente. Sin embargo, ello no exime al Juez de realizar una constatación mínima de la legalidad del acto. Otro aspecto materia de aclaración previa es que, el proceso de otorgamiento de escritura pública no tiene por objeto la inscripción registral, sino únicamente la formalización de un acto jurídico ya celebrado por las partes, como ha quedado dicho, por tanto, el hecho de que en los Registros Públicos aún no se encuentre inscrito el inmueble, o la conclusión de los trámites de habilitación urbana, independización, división y partición, o la titularidad del inmediato vendedor, ello no obsta para la procedencia y amparo de una demanda de otorgamiento de escritura pública, dado a que la inscripción es un acto posterior, que puede requerir la realización de actos adicionales que no son materia del presente proceso. Finalmente, estando a la naturaleza descrita del proceso en referencia, no corresponde discutir en tales autos, como regla general, aspectos relativos a la ejecución del contrato.

CUARTO: Respecto al contrato de compra venta del departamento N°301 de la Avenida Emancipación N°271, Distrito del Cercado de Lima:

1. A fojas 16 obra el recibo de pago a cuenta del 21 de febrero de 1997, en el cual la persona de Manuel Pedro De Noriega Morales (obra su firma y número de documento de identidad), declara haber recibido de Julio Oshiro Oshiro, la suma de US\$5,000 dólares americanos, a cuenta de la venta del departamento N°302, ubicado en la Avenida Emancipación N°271, Distrito del Cercado de Lima, pactado en la suma de US\$15,000 dólares americanos. Asimismo, al dorso del citado documento se precisa que el saldo será cancelado de la siguiente forma: 1.- US\$5,000 dólares americanos a la entrega de llaves, y 2.- US\$5,000 dólares americanos en cuotas de US\$500 dólares mensuales a partir de la entrega de las llaves, obrando nuevamente la firma de Manuel Pedro De Noriega Morales, así como fecha de 21 de febrero de 1997.
2. El citado documento no sólo ha sido reconocido en forma ficta en el proceso de prueba anticipada, como se advierte del acta de audiencia de fojas 57 y 58,

¹ Arias Schreiber Pezet, Max: "Exégesis", Tomo I, Contratos: Parte General; Librería Studium ediciones, Lima, 1986, p.178.

195
Cuento
Morales
U

sino que además en la audiencia efectuada en este proceso, Manuel Pedro De Noriega Morales al absolver su declaración de parte, ha reconocido que en su condición de administrador y con plenos poderes, ofreció vender al preguntante Julio Oshiro Oshiro el departamento N°301 de la Avenida Emancipación N°271, Distrito del Cercado de Lima, pactándose el precio en US\$15,000 dólares americanos pagaderos en partes.

3. Debe resaltarse que Manuel Pedro De Noriega Morales no ha intervenido por derecho propio, sino como representante de su hijo Pedro Santiago de Noriega Traverso. En efecto, de la revisión del certificado literal de la partida registral N°11711124 del Registro de mandatos y poderes obrante a fojas 13 y 91, se aprecia que Manuel Pedro de Noriega Morales tiene plenos poderes para actuar en representación de su hijo, incluso para intervenir en este proceso en representación de su hijo y otorgar escritura pública. De otro lado, no se advierte que su referido hijo codemandado Pedro Santiago de Noriega Traverso haya cuestionado de modo alguno el poder conferido o la celebración de compra venta por parte de su padre, y por el contrario, también aparece reconociendo la compra venta en forma ficta, como se advierte del proceso de prueba anticipada.
4. La titularidad del bien por parte de Pedro Santiago de Noriega Traverso se encuentra acreditada con el certificado literal de la partida registral N°40202692 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, habiendo adquirido el bien como anticipo de legítima de su padre Manuel Pedro De Noriega Morales por escritura pública del 17 de abril de 1991.
5. De lo expuesto hasta aquí tenemos que ha quedado plenamente acreditada la existencia del contrato celebrado por las partes, el cual tiene los términos y condiciones señalados en el punto 1 del presente considerando. Sin embargo, quien tiene la condición de parte vendedora y por ende es el único que puede ser parte en el presente proceso es el propietario Pedro Santiago de Noriega Traverso. En consecuencia la demanda es improcedente en lo que atañe a Manuel Pedro De Noriega Morales, toda vez que aquél sólo interviene como representante del propietario.
6. La parte emplazada ha sido válidamente notificada como se advierte del cargo de notificación respectivo, sin embargo, no ha cuestionado en forma oportuna ni los hechos expuestos ni los documentos adjuntados, encontrándose en condición de rebelde.
7. De conformidad al artículo 1549 del Código Civil, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, lo que no ha cumplido, por lo que la parte actora se encuentra facultada para exigir la formalización de la transferencia. En tal virtud la demanda resulta fundada.

JORGE RAMIREZ CAPRISTAN
JUEZ
Especializado en lo Civil
SECRETARÍA DE LIMA

196
civil
morales
ni
for

Debe dejarse constancia que en un proceso de otorgamiento de escritura pública no corresponde discutir si se cumplió o no con el pago del precio, toda vez que ello corresponde a la ejecución del contrato, mientras el proceso en referencia se circunscribe al momento de su realización, para comprobar la realidad del acto de compra venta. Además no concurren ninguna situación excepcional en que el Juez puede observar la falta de pago, como por ejemplo que el pago haya sido pactado como condición para el otorgamiento de escritura pública, o que la parte emplazada interponga en forma expresa y oportuna los medios de defensa pertinentes, como es el caso de la excepción de incumplimiento. En todo caso, las exigencias que pudiese tener la parte emplazada respecto a la falta de pago del saldo en el plazo convenido, debe hacerlas valer en el proceso pertinente.

9. En conclusión, ha quedado acreditada la obligación de Pedro Santiago de Noriega Traverso de otorgar la Escritura Pública respecto al contrato de compra venta del departamento N°301 de la Avenida Emancipación N°271, Distrito del Cercado de Lima, a favor de la parte actora.

DECISIÓN:

SE DECLARA FUNDADA LA DEMANDA obrante de fojas 95 a 102 interpuesta por JULIO OSHIRO OSHIRO, en el extremo que se dirige contra PEDRO SANTIAGO DE NORIEGA TRAVERSO; en consecuencia ORDENO que dicho demandado cumpla con otorgar a la parte demandante la Escritura Pública de compra venta del inmueble constituido por el departamento N°301 de la Avenida Emancipación N°271, Distrito del Cercado de Lima, en los términos y condiciones señaladas en la parte considerativa; asimismo se declara improcedente la demanda en cuanto se dirige contra Manuel Pedro De Noriega Morales; sin costas ni costos al estar la parte emplazada en condición de rebelde.-

PODER JUDICIAL

[Handwritten signature]
.....
.....
.....

PODER JUDICIAL

[Handwritten signature]
.....
.....
.....

TERCERA SALA CIVIL

Procediente Nro. 4107-2012-0-1801-JR-CI-34

SOLUCIÓN NÚMERO 02-II

Lima, ocho de mayo

Año dos mil trece.-

VISTOS: Interviniendo como Juez Superior
competente la señora doctora Ampudia Herrera; y

CONSIDERANDO;

PRIMERO: Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número doce su fecha diecinueve de octubre del dos mil doce, de folios ciento veinte y dos, en el extremo que resuelve declarar fundada la demanda, en consecuencia, ordena que el demandado, Pedro Santiago De Noriega Traverso, cumpla con otorgar a la parte demandante la Escritura Pública de compra venta del inmueble constituido por el departamento número trescientos uno de la Avenida Emancipación número doscientos setenta y uno, Cercado de Lima, en los términos y condiciones señaladas en la parte considerativa de dicha sentencia.

SEGUNDO: Mediante escrito de folios doscientos diecinueve, el demandado Manuel De Noriega Morales, interpone recurso de impugnatorio de apelación, exponiendo los siguientes agravios:

1. La sentencia en el cuarto considerando reconoce que Pedro Santiago de Noriega Traverso es el legítimo propietario del inmueble y que sólo se ha emplazado a su apoderado Manuel Pedro De Noriega Morales, teniendo por válida la notificación al propietario con el emplazamiento efectuado a su apoderado, sin mencionar que dicha notificación ha sido devuelta.

2.2. El hecho de que exista apoderado con facultades para contestar demandas ~~no significa que éste reemplace al poderdante o que la facultad de contestar demandas se confunda con la de recibir demandas.~~

2.3. No se ha presentado el contrato que contenga las condiciones básicas de transferencia de propiedad, las condiciones de pago, el plazo para efectuar el pago y las consecuencias de su incumplimiento, por lo que la acción no es una de Otorgamiento de Escritura sino un reconocimiento de un derecho de propiedad.

2.4. El Juzgado no ha efectuado un análisis exhaustivo de los hechos, omitiendo una parte primordial referida a la consecuencia jurídica acordada por las partes en caso de incumplimiento en el pago oportuno.

TERCERO: El acto de la notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales, conforme prescribe el artículo 155° del Código Procesal Civil. Sobre lo particular, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República¹ ha precisado que la notificación judicial es una garantía del derecho de contradicción, sin la cual se afectaría el debido proceso, así como la igualdad de las partes; no obstante, agrega, que hay que tener presente que existen parámetros de actuación para las diligencias de notificación, los mismos que procuran evitar que los sujetos procesales se aprovechen de este instituto jurídico procesal y pretendan dilatar el proceso, argumentando nulidades injustificadas o improbadas.

CUARTO: Fluye del desarrollo del presente proceso, que: i) Por escrito de folios ciento cinco, el demandante Julio Oshiro Oshiro, interpone demanda de

¹ Véase CAS. N° 1008-2005 Madre de Dios. Desalojo. Lima, 22.03.2006.

12
do m
Civiles

gamiento de Escritura Pública contra Manuel Pedro De Noriega Morales en
representación de su hijo Pedro Santiago De Noriega Traverso, señalando que
mencionado apoderado ejerce representación para contestar demandas
civiles, según Poder inscrito en la Partida Número 11711124 de la Zona
Distrital IX Sede Lima; ii) Mediante resolución número uno de folios ciento
e, se admite a trámite la demanda, confiriéndose traslado a los demandados
Manuel Pedro De Noriega Morales y Pedro Santiago De Noriega Traverso; iii)
folios ciento diecisiete obra la razón emitida por el Asistente de
Definiciones, mediante la cual pone de conocimiento que el demandado
Manuel Pedro De Noriega Morales, no ha sido notificado debido a que la
parte demandante, no adjuntó copias de la demanda y anexos; puesta la razón a
conocimiento de la parte demandante por resolución número dos de folios
ciento dieciocho, es absuelta por escrito de folios ciento veintitrés, señalando el
autor, que no ha precisado el domicilio real ni adjuntado copias, para la
notificación del demandado De Noriega Traverso, en razón de que está siendo
representado por el demandado Manuel Pedro De Noriega Morales, quien
solicita poder para representarlo en el proceso, emitiéndose la resolución
número tres que ordena se prosiga conforme al estado del proceso; iv) Por
folio de folios ciento cuarenta, Manuel Pedro De Noriega Morales, devuelve
la cédula de notificación cursada a su parte, señalando que se le ha entregado
debidamente la notificación dirigida a Pedro Santiago De Noriega Traverso,
quien es el real propietario del inmueble y a quien deberá notificársele en el
domicilio que figura en su Documento Nacional de Identificación; la parte
demandante al absolver dicha devolución por escrito de folios ciento cincuenta
y dos, sostiene que ha demostrado que el demandado De Noriega Traverso se
encuentra representado por su apoderado, quien tiene facultades expresas para
comparecer al Poder Judicial, para contestar demandas, solicitando que se rechace la
devolución y se le declare en rebeldía; v) Por resolución número seis, el Juzgado
declara improcedente la devolución de la cédula, teniendo por bien notificado
al demandado, asimismo declara su rebeldía, y cita a audiencia única,

21/
Lima
Civiles

entando su decisión en que el demandado Manuel Pedro De Noriega
ales sí se encuentra facultado para poder contestar la demanda.

10
don
comunicado

INTO: En ese contexto, del asiento A00001, Rubro "Otorgamiento" de la
fida Número 11711124 del Registro de Mandato y Poderes de la SUNARP,
ante a folios dieciocho, se constata inscrito el Poder otorgado por Pedro
tiago De Noriega Traverso por Escritura Pública de fecha nueve de
embre del dos mil cuatro, mediante el cual otorga a su Apoderado, Manuel
ro De Noriega Morales, las facultades allí descritas; advirtiéndose que al
do apoderado le han sido conferidas, entre otras, la facultad para contestar
andadas, circunstancia a partir de la cual, el A quo, considera que a través de
notificación hecha a su apoderado, se ha notificado válidamente al
acionado demandado.

TO: El artículo 436° del Código Procesal Civil, establece *El emplazamiento
d hacerse al apoderado, siempre que tuviera facultad para ello y el demandado no se
rá en el ámbito de la competencia territorial del Juzgado.* Significando que la
ultad para contestar demandas y la facultad de emplazamiento, son distintas
ecir, no puede ejercerse el derecho a la contradicción si antes no se ha
ducido un debido emplazamiento de la persona contra quien se ha dirigido
emanda.

TIMO: Sin embargo, el demandante no ha demostrado que el citado,
uel Pedro De Noriega Morales cuente con facultades delegadas por el
andado para ser emplazado con demandas judiciales. En ese sentido, al
erse tenido por bien notificado al demandado Pedro Santiago De Noriega
verso y declarado su rebeldía, sin haber sido emplazado válidamente con la
anda, se ha vulnerado el derecho de ésta parte al debido proceso,
irriéndose en causal de nulidad procesal insubsanable en la tramitación de
ctuado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 171° y 176°, tercer
rafo, del Código Procesal antes citado, que es preciso corregir, y reponer el

2

P

estado de emplazar debidamente al demandado Pedro Santiago De
Traverso.

*U
Lorena
Carrasco*

fundamentos:

DECLARANDO NULA la sentencia contenida en la resolución número doce su
nueve de octubre del dos mil doce, de folios ciento noventa y dos, y
todo lo actuado hasta folios ciento diecisiete, inclusive, y,

ORDENANDO los actos procesales viciados, ORDENARON que el A quo
reponer el proceso al estado de emplazar debidamente al demandado
Santiago De Noriega Traverso, teniendo en cuenta los considerandos
en la presente resolución. En los seguidos por Julio Oshiro Oshiro
Manuel Pedro De Noriega Morales y Pedro Santiago De Noriega
sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

Rivera Quispe
RIVERA QUISPE

Ubillús Fortini
UBILLÚS FORTINI

Ampudia Herrera
AMPUDIA HERRERA

34° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 04107-2012-0-1801-JR-CI-34
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA: VALVERDE CUEVA, DARIO EDMUNDO
DEMANDADO : DE NORIEGA TRAVERSO PEDRO SANTIAGO REPRESENTADO POR,
MANUEL DE NORIEGA MORALES
DEMANDANTE: OSHIRO OSHIRO, JULIO

SENTENCIA.-

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTISIETE.

Lima, veinticinco de Agosto
Del dos mil catorce.-

01-07
036

VISTOS, el proceso que se tiene a la vista para expedirse nueva sentencia de donde resulta que:

1.- DE LA DEMANDA Y SU PRETENSIÓN.-

Por escrito de fojas 105 a 112, Julio Oshiro Oshiro interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, dirigiéndola en contra de Manuel Pedro de Noriega Morales en representación de Pedro Santiago de Noriega Traverso.

1.2.- **Del Petitorio.-** Solicita se les proceda a otorgar la Escritura Pública y traslado de propiedad del Departamento 301 de la Av. Emancipación número 271, Lima Cercado.

1.3.- **De Los Fundamentos De Hecho.-** Refiere el demandante que:

- i).- Desde el año de 1995 tomo en alquiler el departamento antes señalado y, es en el año 1997 que, el demandado ofrece en venta el bien por el precio de US\$ 15,000 (quince mil dólares americanos), que sería pagado en partes, la primera cuota de cinco mil dólares al inicio del contrato verbal, el 18 de marzo cinco mil dólares más y el saldo en armadas de quinientos dólares. No se firmó ningún contrato entre el recurrente y el demandado por la confianza y buena fe que se tenían.
- ii).- Los siguientes pagos se realizaron por la suma de quinientos dólares americanos (U\$ 500.00) de fechas 10 de junio de 1997, el 23 de julio de 1997, 31 de octubre de 1997 y, el 21 de enero de 1998 la suma de cuatrocientos dólares americanos (U\$ 400.00); totalizando los pagos por la suma de U\$ 11,900.00 (once mil novecientos dólares americanos) quedando un saldo de U\$ 3,100.00 (tres mil cien dólares americanos).
- iii).- Después del último pago el recurrente enfermo gravemente, entendiéndose esta situación el demandado no exigió el pago del saldo que le adeudaba y; es por necesidad que el demandante dio en alquiler el mencionado bien por la suma de ciento diez dólares americanos (U\$ 110.00), pago percibido por diez meses, dejando de ser pagados desde noviembre del 2007, a razón que el demandado

PODER JUDICIAL

exigió el pago directo a él por ser el propietario del bien y por el contrario sería desalojado, usufructuando hasta la fecha sobre este.

Alvar

iv).- El demandado al no querer recibir el saldo deudor así como tampoco otorgar el título de propiedad, el recurrente invito a conciliar hasta en dos oportunidades de manera extrajudicial, no lográndose acuerdo, estos documentos y actas de ambas pretendidas conciliaciones, corren en cuaderno de prueba anticipada.

v).- Pedro Santiago de Noriega Traverso, hijo del demandado también fue invitado a conciliar, porque con fecha 17 de abril de 1991 recibió en anticipo de legitima el bien materia de Litis; no teniendo éxito con las conciliaciones, se demandó ante el Cuadragésimo Primer Juzgado Civil de Lima, proceso de prueba anticipada, a fin de que el demandado y su hijo reconozcan los recibos de pago que el recurrente realizo por la compra del inmueble.

1.4.- **De La Fundamentación Jurídica.**- Sustentan su demanda en lo establecido por el artículo 155 segundo párrafo, 156,160, 168,1549,1551,1554,1557,1562,449 y siguientes del Código Civil; 486 y disposiciones concordantes del Código Procesal Civil.

2.- DE LA INTEGRACIÓN DE LA RELACIÓN PROCESAL.

2.1.- **De la calificación positiva de la demanda.**- consta en resolución Número Uno su fecha 16 de Abril del 2012 que corre a fojas 113.

2.1.- **Del emplazamiento.**- en favor del demandado Manuel Pedro de Noriega Morales corre a fojas 114 a 115 de fecha 03 de mayo del 2012. A favor de Pedro Santiago de Noriega Traverso corre a fojas 285 a 286 de fecha 09 de diciembre del 2013.

3.- DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.-

3.1.- No existe contestación a la demanda pese a haber sido emplazado válidamente al demandado, a quien se ha declarado rebelde por resolución Número Seis de fojas 153 y por resolución Número Veinte de fojas 297 a 298.

4.- DE LA ACTIVIDAD JURISDICCIONAL DE CONSTITUCIÓN DE LA RELACIÓN PROCESAL.-

4.1.- **De la calificación positiva de la contestación a la demanda.**- no existe en razón a que el demandado no ha contestado la demanda y fue declarado rebelde como tenemos dicho.

4.2.- **Del saneamiento Procesal.**- consta en resolución Número Diez de fojas 189 a 191, en la que se declara saneado el proceso.

4.3.- **De la fijación de puntos controvertidos.**- consta en acta de audiencia citada, en la que se fijó como punto controvertido: Determinar si la parte emplazada se encuentra obligada a otorgar la escritura pública de compra venta respecto al

PODER JUDICIAL

departamento N° 301 de la avenida Emancipación N° 271, distrito del mercado de Lima.

4.3.- **De la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia.**- corre en el acta de audiencia de fojas 318 a 321, en la que se declaró saneado el proceso, se admitió y actuó las pruebas ofrecidas y,

5.- DE LA ACTIVIDAD JURISDICCIONAL DEL COMPOSICIÓN DE LA LITIS.-

5.1.- ~~De la primera sentencia de primera instancia.~~- consta en resolución Número Doce de fojas 192 a 196, que declara fundada la demanda, la mismas que es impugnada por la parte demandada.

5.2.- **De la primera sentencia de vista.**- consta en resolución Número 02-II de fojas 241 a 145, que resuelve declarar nula la sentencia de primera instancia y al estado de emplazarsele al demandado Pedro Santiago de Noriega Traverso, bajo el fundamento que no se ha cumplido con tal acto válidamente.

6.- DE LA RENOVACIÓN DE LOS ACTOS PROCESALES COMO CONSECUENCIA DEL MANDATO SUPERIOR.

6.1.- **Del emplazamiento.**- a favor del demandado Pedro Santiago de Noriega Traverso, consta en aviso y cargo de fojas 285 y 286.

6.2.- **De la contestación a la demanda y su calificación.**- No existe contestación formal, sino apersonamiento del demandado en autos que corre de fojas 295 a 296, en que niega la existencia de contrato y pago del inmueble sublitis por el demandante, que no sea un adelanto hace quince años, quién tomó posesión y arrendó el bien, por lo se le declara rebelde a mérito de la resolución Número Veinte de fojas 297. Por lo mismo tampoco existe calificación a contestación a demanda.

6.3.- **Del saneamiento del proceso.**- consta nuevamente en resolución Número Ocho del acta de audiencia única de fojas 318 a 321, en la que se establece relación jurídico procesal válida entre las partes.

6.4.- **Del saneamiento probatorio.** Consta en la citada acta de audiencia, en la que se admite los medios probatorios ofrecidos por el demandante que son instrumentales, mas no así del demandado quien no ha contestado la demanda y fue declarado rebelde.

6.5.- **De la fijación de puntos controvertidos.**- Consta en la citada acta de audiencia, en la que se fija como puntos controvertidos:

- i).- Determinar la existencia del acto cuya solemnidad se persigue.
- ii).- Determinar si los demandados están en la obligación de otorgar a la parte demandante la escritura pública del acto cuya solemnidad pretenden.

6.6.- **De la actuación de los medios probatorios.**- Se disponen el mérito de las instrumentales y se toma la declaración de parte del representante del

PODER JUDICIAL

demandado conforme al pliego interrogatorio de fojas 182 a 183, en que admite haber celebrado contrato verbal de compra venta por el monto de quince mil dólares americanos de los que recibió en pago once mil, allanándose en consecuencia en los alegados en la demanda.

Tramitada el proceso conforme al procedimiento establecido por ley correspondiente al proceso sumarísimo, como se dijo el estado del mismo es la de dictarse nueva sentencia.

I CONSIDERANDO:

1.- DE LA NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN Y DE LAS NORMAS APLICABLES AL CASO.

1.1.- "Que es fin de los procesos de otorgamiento de Escritura Pública la formalización de un acto jurídico porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes;..."¹, de donde resulta entonces que ésta pretensión viene a constituir acción típica de condena, destinada a exigir la elevación a escritura pública por funcionario competente del instrumento del acto que la contiene.

1.2.- En consecuencia, es de aplicación los contenidos en el artículo 1412 del Código civil y la sentencia deberá ser orientada conforme a su naturaleza, en consideración a que la demanda está destinada a tal formalización.

2.- DE LOS PRESUPUESTOS QUE NOS PERMITAN PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL FONDO DE LA LITIS.-

2.1.- De la naturaleza de la pretensión resulta que estas vienen a constituir:

- i).- Existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue²;
- ii).- Mandato por ley o, convenio de otorgarse escritura pública.

2.2.- De los invocados en la demanda, resulta que estos presupuestos concurren, al alegarse que existió contrato de compra venta de la que se solicita elevación a escritura pública. Por tanto la sentencia a emitirse será una de mérito.

3.- DEL ANÁLISIS PROBATORIO EN CORRESPONDENCIA CON LOS PRESUPUESTOS Y LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS:

3.1.- **Del objeto y fin de la prueba.**- Establece el artículo 188° del Código Procesal Civil que, *los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.* Entonces el objeto de la prueba son los hechos y su finalidad la producción de certeza y convicción en el Juez por

¹ Cas. 2292-2001- IMA, publicada en "El Peruano" el 02-05-2002 página 8730.

² Cas. 03324-2001- UCAYALI, publicada en EL PERUANO el 01-07-2002, página 8945.

PODER JUDICIAL

DARIO EDMUNDO VALVERDE CUEVA

fundamentar sus decisiones. En caso de autos estos hechos se establecen en los puntos controvertidos que tenemos señalado precedentemente y son las fuentes probatorias admitidas y actuadas que nos conduzcan a los fines de la prueba.

3.2.- **De la Carga de la Prueba.**- Que, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quién los contradice alegando nuevos hechos conforme así lo establece el artículo 196 del acotado. Conforme es la pretensión, es al actor que corresponde la carga de la prueba, al respecto acompaña en calidad de pruebas los que anexa a su demanda, los mimos que se admiten y se ordenan su actuación.

~~3.3.- **De La Valoración de los Medios Probatorios.**- "La valoración del caudal probatorio previamente aceptado al proceso, es una actividad atribuida única y exclusivamente al Juez, quién con las reglas de la lógica, la ciencia, la técnica o de su experiencia componen los hechos, otorgándole jurídicamente el carácter de cierto. En tal sentido, en nuestro ordenamiento jurídico -artículo 197 del Código Procesal Civil- se ha incorporado la libre valoración de la prueba por parte del juez, actividad mental que debe realizarse coherente y razonablemente, ya que allí radica el límite de la libertad de valoración, pues de lo contrario la decisión se tornaría en una arbitraria..."³.~~

3.4.- Analizando las fuentes ofrecidas por el actor que son documentos y actuados judiciales de prueba anticipada. El artículo 233 concordante con el 234 del Código Procesal Civil, establece entre otros que documento, es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho, y estos son: los escritos públicos o privados, los impresos, fotocopias. Que, para los efectos de su valoración y tendientes a producir convicción en el Juez, es sustancial atender la eficacia que estos documentos producen. Por propia naturaleza y conforme a normas del Código Procesal Civil resulta que existen requisitos de eficacia a establecer que entre otros son, que se haya determinado su autenticidad y que no existan otros medios probatorios que la desvirtúen.

3.5.- Correspondiente a ello su artículo 235 establece que son documentos públicos: los otorgados por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público según la ley de la materia, y que la copia tiene igual valor del original si está certificado por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario según corresponda, y como tal si es que " [...] no ha sido tachado ni cuestionado oportunamente (...) el mismo surte todo sus efectos..."⁴. Respecto a los privados, su artículo 236 establece que, es el que no tiene las características del documento público, y como tal su eficacia estaría sujeta a su eventual reconocimiento, cotejo, exhibición, informes, principio de prueba escrita, y de documento de fecha cierta entre otros, que se establecen a partir de su artículo 238.

3.6.- Respecto a la prueba anticipada, el artículo 284 concordante con el artículo 296 del Código Procesal Civil establece que, toda persona legitimada puede solicitar la actuación de medio probatorio antes del inicio del proceso, y si el emplazado no

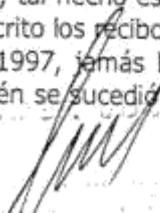
³ Casación 3323-2007 Lambayeque. Publicada en el Peruano el 02-12-2008, pp.23470-23471.

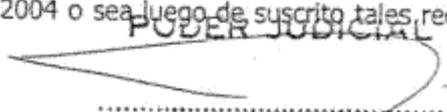
⁴ Casación No. 3872-06/Lima resuelta por la Sala Civil Transitoria del Corte Suprema de Justicia publicada en el "Peruano" el 3-1-2008, páginas 21398-21399.

PODER JUDICIAL

cumpliera con actuar el medio probatorio para el que fue citado, en el caso de reconocimiento se tendrá por verdadero el documento, y frente a la absolución de posiciones se tendrá por absueltas en sentido afirmativo las preguntas del interrogatorio presentado.

- 3.7.- En tal orden de ideas, estando a los actuados en correspondencia a los puntos controvertidos, cual es determinar la existencia del acto cuya solemnidad se persigue y la obligación de su formalización por parte de los demandados, concluimos que no se ha llegado a acreditar la existencia de acto tendiente a su formalización tampoco obligación de hacerlo por los demandados, en razón a que conforme a los actuados lo que se pretende en el fondo como formalización es el perfeccionamiento y suscripción de contrato de compra venta de bien inmueble ajeno que dispuso el tercero Manuel Pedro de Noriega Morales sobre los que pertenecían en dominio al ahora demandado Pedro Santiago de Noriega Traverso, aquel quién al momento de suscrito los recibos que contiene pago de parte del precio de transferencia no era el titular de los derechos de dominio, tampoco tenía poder suficiente para poder disponer el bien materia sublitis que es el departamento 301 ubicado en la avenida Emancipación Número 271 Lima. Respecto a ellas constan en autos: copia literal de los antecedentes de dominio de tal bien, recibos de fojas 21 a 26, actuados judiciales de Prueba Anticipada de reconocimiento de recibos y absolución de posiciones, que obran de fojas 32 a 97.
- 3.6.- Al efecto: de las copias literales de dominio de fojas 19 a 20, resulta que el propietario del bien es Pedro Santiago de Noriega Traverso -ahora demandado- a partir del 17 de Abril de 1991 al adquirirlo por anticipo de legítima, sin embargo de tales recibos de fojas 21 a 26 resultan que es el tercero Manuel Pedro de Noriega Morales, quién en fecha 21 de Febrero de 1997 y 21 de Julio de 1997 hace la recepción del ahora actor Julio Oshiro la suma de cinco mil dólares americanos a cuenta de la venta del citado bien de un total de quince mil dólares americanos, con el compromiso que el saldo sería cancelado en partes: cinco mil dólares a la entrega de las llaves, cinco mil restantes en cuotas de quinientos dólares americanos mensuales a partir de la entrega de las llaves, y así por recibo su fecha 18 de Marzo de 1997 recibe el primer saldo de cinco mil dólares, y por recibos del 10 de Junio de 1997, 23 de Julio de 1997, 31 de Octubre de 1997 y 21 de Enero de 1998, hace la recepción de las sumas de quinientos dólares por los tres primeros y cuatrocientos por el último, que sumarían un total de once mil novecientos dólares americanos.
- 3.7.- De los actuados judiciales de prueba anticipada resultan que, los emplazados al no concurrir a la audiencia de actuación judicial y en cumplimiento de apercibimiento prevenido, se dio por verdaderos los referidos recibos en su contenido y firma que lo otorgó el tercero Manuel Pedro de Noriega Morales, y por absuelto el pliego en sentido afirmativo a Pedro Santiago de Noriega Traverso, pliego en los que se deja entrever la venta del citado bien por la suma de quince mil dólares americanos, de los cuales se pagó once mil novecientos y restarle tres mil cien dólares americanos, que sin embargo de los términos de la propia solicitud de tal prueba se alega que quién actuó en la venta fue el tercero Manuel Pedro de Noriega Morales en representación de Pedro Santiago de Noriega Traverso.
- 3.8.- Que, tal hecho es cierto, pues éste último siendo el titular del bien al momento de suscrito los recibos por el tercero citado que se ocurrieron a partir del 21 de Febrero de 1997, jamás le había otorgado poder para disponer el bien sublitis, tal poder recién se sucedió el 09 de Diciembre del 2004 o sea luego de suscrito tales recibos


.....
PADOPI

PODER JUDICIAL

.....
PADOPI

que ahora se pretenden formalizar, hecho que se acredita con los contenidos en la copia literal del poder que el propio demandante anexa a su demanda y que corre a fojas 18 en la que consta que tal poder se otorgo dicha fecha, en consecuencia acreditada está que tal compromiso de venta en efecto los hizo un tercero que ésta vez fue don Manuel Pedro de Noriega Morales sobre un bien del que no tenía derechos de dominio.

Manuel

3.9.- Si es así, no existe acto de compra venta por formalizarse mediando proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública, pero sí existe el suceso de venta de cosa ajena que hizo el citado tercero del que se solicita su perfeccionamiento y suscripción de contrato, el que lamentablemente no puede discutirse ni componerse en un proceso sumarísimo como es el presente, que no sea en otra plena de conocimiento. Tampoco se ha logrado identificar como vendedor del bien al ahora demandado Pedro Santiago de Noriega Traverso, a favor de quién se acredita no haber suscrito contrato de venta del bien sublitis a favor del demandante como lo admite éste mismo, tampoco admitir la realización de tal venta como consta de sus propios escritos, no siendo suficiente los resultados que constan en los actuados de prueba anticipada, por que conforme al pliego interrogatorio para los efectos de la absolución de posiciones no han sido conducentes a acreditar acto susceptible de formalización vía proceso de otorgamiento de escritura pública sino de perfeccionamiento y suscripción de contrato de compra venta, como se tiene invocado precedentemente.

3.10.- Que, por los mismos fundamentos, tampoco existe obligación en el ahora demandado Pedro Santiago de Noriega Traverso, por otorgar escritura pública de acto de compra venta del bien sublitis a favor del demandante.

4.- DE LA DETERMINACIÓN DE LA DECISIÓN.-

4.1.- "...Las resoluciones judiciales se expiden en mérito de lo actuado en el proceso y en la ley [...]. Es que todo proceso judicial tiene como finalidad concreta la de resolver un conflicto de intereses o dilucidar una incertidumbre jurídica y como finalidad abstracta la de lograr la paz social en justicia, para cumplir con tales fines ineludiblemente debe existir una mutua correspondencia entre lo que se razona como resultado de las conclusiones a las que arriba el juzgador y lo que decide como consecuencia de tal razonamiento..."⁵, Y así lo define y corrobora el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 50º inciso 4º del mismo Código

4.2.- De nuestro ordenamiento procesal civil se tiene que, ninguna pretensión puede declararse fundada por el solo dicho de la parte que lo afirma y, sino se sujeta a las normas establecidas que regulan la actividad jurisdiccional, entonces quien sostiene un hecho debe probarlo, conforme, así lo establece el artículo 196 del Código Procesal Civil.

4.3.- Al respecto es de advertir que existe un derecho constitucional a probar, "...El derecho de prueba es un elemento del debido proceso y comprende cinco derechos específicos: a) el derecho de ofrecer las pruebas en la etapa correspondiente, salvo las excepciones legales; b) el derecho a que se admitan

⁵ Casación 4197/2007 La Libertad. Sala Civil Permanente. Publicada en el Peruano el 31-03-2008, pp. 21689, 21690.

PODER JUDICIAL

las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; c) el derecho a que actúen los medios probatorios admitidos por las partes; d) el derecho a impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y continuar su actuación, y e) el derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas...⁶

- 4.4.- En virtud a tal derecho, se ha concedido al actor el derecho a probar, al efecto se ha admitido y actuado las pruebas que ha ofrecido, pues es en quien recayó la carga de la prueba por invocar hechos que sustentan su pretensión; las mismas que sometida a debate pleno, concurrencia de valoración adecuada y motivación debida, no han sido conducentes ha acreditar la pretensión, todo cuanto le es atribuible a la propia parte actora al no haber aportado al proceso pruebas idónea, suficientes y con eficacia probatoria en correspondencia a su pretensión de formalización de contrato de compra venta mediando proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, en que es presupuesto indispensable acreditar la preexistencia de tal contrato hábil que permita su tal formalización, conforme los tenemos expuestos sistemáticamente en los considerandos precedente.
- 4.5.- Finalmente es sustancial entender que, no debe confundirse la carga probatoria con eficacia probatoria, si bien ambos conceptos tiene implicancias, la carga de la prueba puede tener como correlato la eficacia o no de la prueba aportada sobre la alegación que se busca acreditar. En autos, si bien es cierto que en su calidad de titular de la carga de la prueba el actor ha aportado fuentes probatorias que ha anexado a su demanda, es cierto también que estos no tienen eficacia probatoria por intentar formalización de un contrato de compra venta por quien es su titular de dominio, como los hemos observado precedentemente.
- 4.6.- Que las demás pruebas actuadas y no glosadas no enervan ni modifican en modo alguno las consideraciones vertidas en los considerandos precedentes. por cuanto de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal civil, el Juez solo está obligado a exponer las consideraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, lo que precisamente se ha hecho a través de los considerandos que anteceden.
- 4.7.- Las costas y costos conforme lo previene el artículo 412º del Código Procesal Civil, son de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración. En caso de autos no existe motivo fundado de exoneración.

Por estos fundamentos, apreciando los hechos y pruebas en forma conjunta y razonada; estando a las normas acotadas, y de la jurisdicción que ejerzo como Juez del Séptimo Juzgado Especializado en lo civil de Lima;

FALLO:

Declarando INFUNDADA la demanda de fojas ciento cinco a ciento doce que interpone Julio Oshiro Oshiro sobre Otorgamiento de Escritura Pública, que la dirigió en contra de Manuel Pedro de Noriega Morales en representación de Pedro Santiago de Noriega Traverso. Con costas y costos. H.S.

⁶ Casación 4686-09/Lima, Sala Civil Transitoria. Publicada en el Peruano el 30-09-2009.

RODOLFO JUDICIAL

RODOLFO JUDICIAL

DABIO EDMUNDO VALVERDE CUEVA



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Resolución N° S-0346
Fecha 31-08-15

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL

387
Feniciant
Oshiro

EXPEDIENTE N° 4107-2012
RESOLUCIÓN NÚMERO 04

Lima, 10 de julio
de dos mil quince.-

Habiéndose visto el presente proceso, conforme lo prescriben los artículos 131º y 132º de la Ley Orgánica del Poder Judicial y sometido a votación en la forma establecida por el artículo 133º de la misma Ley, el Colegiado integrado por los señores (a): *Arias Lazarte*, Echevarría Gaviria y Torres Tasso, emite la siguiente decisión:

I. VISTOS.

1.1. Asunto:

Es materia del grado:

La Sentencia contenida en la Resolución N° 27 de fecha 25 de agosto de 2014, obrante de folios 330 a 337 que declara infundada la demanda interpuesta por Julio Oshiro Oshiro contra Manuel Pedro de Noriega Morales en representación de Pedro Santiago de Noriega Traverso.

1.2 Antecedentes:

a) De la demanda

Con escrito de fecha 07 de marzo de 2012 obrante de folios 105 a 112, el demandante Julio Oshiro Oshiro interpone demanda de otorgamiento de escritura pública contra Manuel Pedro de Noriega Morales en representación de su hijo Pedro Santiago de Noriega Traverso, a fin de que cumpla con otorgarle la escritura pública y traslado de propiedad del Departamento N° 301 de la Av. Emancipación N° 271, Lima Cercado. Precisa que en el año de 1997, el demandado Manuel Pedro de Noriega Morales le ofreció darle en venta el mencionado departamento que el actor ocupaba como inquilino, aceptando comprarle dicho departamento fijando la suma de Quince mil dólares americanos que se pagaría en partes, sin embargo, no se firmó ningún

Roberto Yava Rodríguez

trato entre el recurrente y el demandado por la confianza, amistad y buena fe que se tenían.

b) De la Contestación

La parte demandada no ha contestado la demanda, habiéndosele declarado rebelde mediante resolución corriente a folio 297 de autos.

c) De la Sentencia

Mediante Resolución N° 27 (Sentencia) de fecha 25 de agosto de 2014, se resuelve declarar infundada la demanda al considerar el Juez de origen que no existe acto de compra venta por formalizar mediante proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública, ya que de los actuados judiciales de prueba anticipada se alega que quien actuó en la venta del inmueble objeto de controversia fue el tercero, Manuel Pedro de Noriega Morales, en representación de su hijo Pedro Santiago de Noriega Traverso, éste último siendo el titular del bien al momento de suscribir los recibos por el tercero citado que ocurrieron a partir del 21 de febrero de 1997, añade que el propietario del bien sub litis jamás le había otorgado poder para disponer del referido bien sub litis ya que tal poder se otorgó recién el 09 de diciembre del 2004; se agrega que, tampoco se ha logrado identificar como vendedor del bien al demandado Pedro Santiago de Noriega Traverso a favor de quien se acredita no haber suscrito contrato de venta del inmueble objeto de controversia

d) Del recurso de apelación

El recurso de apelación del demandante sustancialmente indica agravio en que la sentencia incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, pues contiene una decisión que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso; que se ha quitado de oficio el valor total al proceso de prueba anticipada decidiendo el Juez de origen simplemente que dicho proceso "no es suficiente"; que el hijo del apoderado, es decir, Pedro Santiago de Noriega Traverso jamás ha cuestionado en el proceso el poder conferido o la celebración de compra venta por parte de su padre y por el contrario también aparece reconociendo la compra venta en forma ficta como se advierte del proceso de prueba anticipada.

II. CONSIDERANDO.

2.1 El otorgamiento de Escritura Pública es entendido como un deber de las partes de perfeccionar el contrato. Ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar este proceso, atendiendo a los artículos 1412 y 1549

388
Revisado
Chutork

del Código Civil, a fin de que la parte renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa es el propio juez quien se sustituye al obligado para formalizar el contrato. Se entiende entonces que esta pretensión tiene como presupuesto esencial la existencia de una voluntad constituida para transferir el bien objeto del contrato al comprador, dado que no sería lógico un acto de formalización sin la existencia previa de un contrato que pueda surtir los efectos jurídicos celebrados.

2.2 Revisado los autos, aparece que se encuentra acreditado, con la Copia Literal de la Partida N° 40202692¹, que el inmueble ubicado en la Av. Emancipación N° 271, Departamento N° 301 Lima, Cercado, se encuentra inscrito a nombre del codemandado Pedro Santiago De Noriega Traverso desde el 17 de abril de 1991 al haber adquirido la titularidad por anticipo de legítima.

2.3 En tal sentido, el demandante inició, según consta de fojas 32 a 38, subsanada a fojas 46, un proceso no contencioso de Prueba Anticipada contra don Pedro Santiago de Noriega Traverso y don Manuel Pedro De Noriega Morales, de reconocimiento de recibos de pago y de absolución de posiciones. En este proceso, como fluye de la audiencia de Actuación y Declaración Judicial² de fecha 19 de mayo del 2011 se tuvo por verdaderos en su contenido y firma los siguientes recibos:

- a) Recibo de fecha 21 de febrero del 2007 por la suma de \$ 5,000
- b) Recibo de fecha 18 de marzo del 2007 por la suma de \$ 5,000
- c) Recibo de fecha 10 de junio del 2007 por la suma de \$ 500
- d) Recibo de fecha 23 de julio del 2007 por la suma de \$ 500
- e) Recibo de fecha 31 de octubre de 1997 por la suma de \$ 500
- f) Recibo de fecha 21 de enero de 1998 por la suma de \$ 400

De otro lado, no habiendo concurrido ambos emplazados se hizo efectivo el apercibimiento decretado y se tuvo por absuelto en sentido afirmativo las cuatro preguntas formuladas a cada uno de los emplazados. Mediante resolución cinco del 04 de julio del 2011, de folios 74, se dispuso tener por consentida la resolución número 04.

2.4 Si ello es así, a nivel de la prueba anticipada se han reconocido como ciertos los pagos efectuados por el actor como parte del precio, y se han absuelto posiciones por el propietario registral del bien sub litis en el sentido que la venta habría ocurrido.

2.5 A ello, cabe añadir que del análisis de recibo de pago de fecha 21 de febrero de 1997, de fojas 21, don Manuel Pedro De Noriega Morales, recibió

¹ folios 14 y 15

² Folios 21

PROCESO JUDICIAL

329
J. Noriega
D. Morales

Julio Oshiro Oshiro la suma de \$5,000 dólares americanos, a cuenta de la compra del departamento N° 302, ubicado en la Av. Emancipación N° 271 del Distrito del Cercado de Lima, pactado en la suma de \$15,000 dólares americanos, precisándose al dorso de dicho documento que el saldo será pagado de la siguiente manera: \$5,000 dólares americanos a la entrega de las llaves y \$5,000 dólares americanos en cuotas de \$500 dólares mensuales a partir de la entrega de las llaves.

390
Domingo
Mendoza

Al respecto, se debe precisar que el citado documento no sólo ha sido reconocido en contenido y firma en el proceso de Prueba Anticipada anteriormente referido, sino también en la audiencia efectuada en el presente proceso de fecha 16 de julio del 2014 en el cual Manuel Pedro De Noriega Morales al absolver su declaración de parte, ha reconocido que en su condición de Administrador y con plenos poderes ofreció vender al accionante Julio Oshiro Oshiro el Departamento N° 301 de la Avenida Emancipación N° 271 Distrito del Cercado de Lima, pactándose el precio de \$5,000 dólares americanos.

En ese sentido, con relación al poder inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes de folios 18; si bien es verdad que el poder inscrito en la Partida N° 1124, ha sido otorgado por Pedro Santiago De Noriega Traverso a favor de Manuel Pedro de Noriega Morales mediante escritura pública de fecha 09 de diciembre del 2004, esto es, con fecha posterior a la suscripción de los 06 libros obrantes en autos de fojas 16 a 21 que datan del año de 1997, también es que, el demandado Manuel Pedro De Noriega Morales, al absolver su declaración de parte, ha reconocido que en su condición de Administrador y con plenos poderes amplios ofreció vender al accionante Julio Oshiro Oshiro el Departamento N° 301 de la Avenida Emancipación N° 271 Distrito del Cercado de Lima, pactándose el precio por dicha transacción en la suma de \$15,000 dólares americanos, declaraciones que se puede colegir de folios 320 a 321.

De igual modo, en relación a la partida registral indicada en el 2.3 de la presente resolución; si bien es cierto se aprecia que el inmueble objeto de controversia se encuentra a nombre de Pedro Santiago De Noriega Traverso, al haberlo adquirido en calidad de anticipo de legitima, el 17 de abril de 1991, también es cierto que dicho codemandado ha otorgado Poder Amplio a su padre Manuel Pedro De Noriega Morales a fin de que pueda "encargarse de la administración, vender, transferir, hipotecar y gravar el o los inmuebles (...)", por consiguiente, es evidente que se encontraba enterado de la venta que realizó el mismo, su apoderado Manuel Pedro De Noriega Morales respecto al inmueble ubicado en la Av. Emancipación N° 271 - Departamento N° 301 Cercado de Lima, más aún si en el presente proceso, pese a encontrarse

PODER JUDICIAL
[Firma]
Rodríguez

...mente notificado no ha contestado la demanda declarándosele rebelde por el contrario, siguió con la voluntad de seguir representado por su padre

... Manuel Pedro De Noriega Morales, según es de verse del poder por escritura pública corriente de fojas 303 a 311 de autos.

391
Diciembre
Montevideo

En ese orden, resulta necesario tener presente el certificado de depósito judicial N° 2012009916142 por la suma de \$3,100.00 dólares americanos presentado por el actor Julio Oshiro Oshiro mediante escrito de fecha 11 de octubre del 2012, de fojas 179 a 180; depósito con el cual se acreditaría el cumplimiento al acuerdo de voluntades ocurrido entre el demandante Julio Oshiro Oshiro con Manuel Pedro De Noriega Morales; consecuentemente podría concluirse que ha quedado acreditada la existencia del contrato celebrado por ambas partes, el cual tiene los términos y condiciones señalados en el documento corriente a folios 16.

10. Pero es importante precisar que cuando se firma el referido contrato de compra venta, el vendedor Manuel Pedro De Noriega Morales, vende en representación de su hijo Pedro Santiago De Noriega Traverso, por ser éste el propietario del bien sub litis. Así lo ha afirmado tanto en la Prueba Anticipada de fojas 32 y siguientes, como en la audiencia única de fojas 63 y 64 con motivo de absolver las cuatro preguntas del pliego interrogatorio formulados dentro de la solicitud de prueba anticipada de folios 35.

11. No obstante, no está probado que al tiempo de la celebración del contrato de compra venta don Manuel Pedro De Noriega Morales haya tenido poder expreso de parte de su hijo que lo faculte a vender, por lo que respecto del contrato, prima facie, sería ineficaz conforme lo prescribe el artículo 1661 del Código Civil.

12. En dicho contexto, el propietario del bien sub litis, Pedro Santiago De Noriega Traverso, en lugar de demandar la ineficacia o nulidad del acto jurídico de compra venta, con fecha 09 de diciembre del 2004, es decir, 7 años después, otorga poder especial a su padre don Manuel Pedro De Noriega Morales, para vender el bien sub litis, tal como consta del tenor del testimonio de Escritura Pública de poder de fojas 18, inserto en autos de fojas 304 a 309.

13. No relevante de dicho otorgamiento de poder es que el representante y padre del apoderado (propietario del bien sub litis) concurrió a la audiencia única de fojas 189 a 191 y al responder a las preguntas del pliego interrogatorio de folios 182 a 183, con motivo de la actuación de su declaración de parte, sostuvo que si ha vendido el bien sub litis al demandante en representación de su hijo.

ROBERTA RODRIGUEZ
Secretaria Titular

ello es así, resulta claro el hecho de que don Manuel Pedro De Noriega ha vendido el bien sub litis en representación de su hijo Pedro De Noriega Traverso, y consecuentemente está obligado a otorgar la correspondiente escritura pública en esos términos.

392

De otro lado, es necesario referirnos a la conducta procesal del demandado, don Pedro Santiago De Noriega Traverso. En efecto, siendo propietario del bien sub litis desde el 17 de abril de 1991, y conociendo que el bien inmueble fue vendido por su padre, no solo por lo que aparece en el documento de fojas 21, sino por el hecho físico y real de la posesión que ha mantenido el demandante desde el 21 de febrero de 1997, no hizo nada por reclamar la posesión de su propiedad, a pesar de haber transcurrido hasta la fecha de la demanda casi 15 años, por el contrario, al séptimo año de efectuada la referida venta, el propietario del inmueble otorga poder especial a su padre para que pueda vender el bien sub litis, de allí que el vendedor en el contrato de otorgamiento de escritura se demanda, reafirma con ocasión de tener poder para ello, que vendió el bien sub litis al demandante, como consta de las audiencias de fojas 189 a 191 y 318 a 321, circunstancia que nos permite arribar a la conclusión que la venta ocurrió en la forma que ha probado el actor.

Procedimiento cont. de

16 Que, el contrato de compra venta, cuya formalidad es ad probationem, queda perfeccionado desde que las partes convienen en la cosa y el precio, razón por la cual resulta exigible el otorgamiento de escritura pública, no como requisito del contrato en sí, sino como garantía de comprobación del acto; en tal virtud, el Artículo 1412° del Código Civil faculta a las partes a compelirse recíprocamente a llenar la formalidad requerida, si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad.

2.17 Es de señalarse que un proceso de otorgamiento de escritura pública, tiene por única finalidad formalizar el acto jurídico efectivamente celebrado en sus propios términos, por ello justamente tiene un trámite expeditivo como proceso sumarísimo, lo cual ha sido de reiterado pronunciamiento de la Corte Suprema, que ha precisado: "El ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento de tal modo que para el amparo del mismo se requiere de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue" (CAS N° 3324-2001-Ucayali, El Peruano, 01-07-2002, p. 8945). Por consiguiente, si existe conexión lógica entre los hechos que se han acreditado y el peticitorio de la demanda dado que se aprecia un contrato de compraventa pasible de ser formalizado, haciendo la salvedad que la presente causa se agota con el otorgamiento de la escritura pública, correspondiendo al derecho del demandante de considerarlo, tramitar la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.

AL SEÑOR JUEFE DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE LIMA

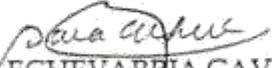
III. DECISION.

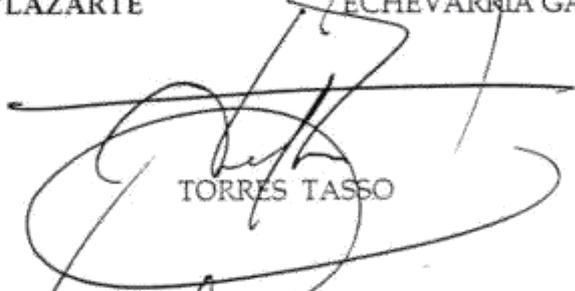
Por estas consideraciones, la Quinta Sala Civil, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica del Poder Judicial, resuelve:

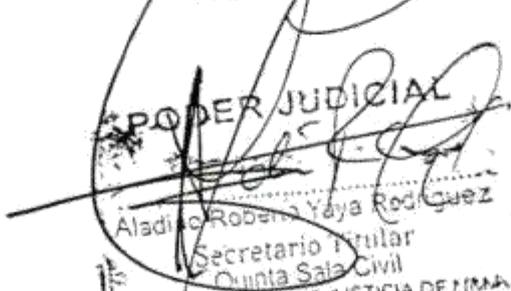
REVOCAR la Sentencia expedida mediante la Resolución N° 27 de fecha 25 de agosto de 2014, obrante de folios 330 a 337 que declara Infundada la demanda interpuesta por Julio Oshiro Oshiro contra Manuel Pedro De Noriega Morales y Otro sobre otorgamiento de escritura pública; **REFORMÁNDOLA**, declararon Fundada la demanda, **ORDENÁNDOSE** que Manuel Pedro De Noriega Morales en representación de su hijo Pedro Santiago De Noriega Traverso cumpla con otorgar al demandante Julio Oshiro Oshiro la escritura pública de compra venta del inmueble constituido por el departamento N° 301 de la Avenida Emancipación N° 271, Distrito del Cercado de Lima. Notifíquese y devuélvase.-

En los seguidos por Julio Oshiro Oshiro contra Manuel Pedro De Noriega Morales y Otro sobre Otorgamiento de Escritura Pública; con costos y costas.
SS.


ARIAS LAZARTE


ECHEVARRIA GAVIRIA


TORRES TASSO


PODER JUDICIAL
Aladiño Robena Yaya Rodríguez
Secretario Regular
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA.

01 SEP 2015

393
Fujimori
Monte

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

**CASACIÓN 4388-2015
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Lima, cinco de abril
de dos mil dieciséis.-

AUTOS y VISTOS; con el expediente principal y Cuaderno de Casación

que se tienen a la vista; y, **CONSIDERANDO:** -----

PRIMERO.- Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema el Recurso de Casación interpuesto por el demandado Pedro Santiago De Noriega Traverso, contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número cuatro de fecha diez de julio de dos mil quince, corriente de fojas trescientos ochenta y siete a trescientos noventa y tres, que REVOCA la sentencia de primera instancia emitida por resolución número veintisiete de fecha veinticinco de agosto de dos mil catorce, que declara infundada la demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública, y REFORMÁNDOLA declara fundada la referida demanda, ordenándose que Manuel Pedro De Noriega Morales, en representación de su hijo Pedro Santiago De Noriega Traverso, cumpla con otorgar al demandante Julio Oshiro Oshiro la Escritura Pública de Compra Venta del inmueble constituido por el departamento número 301 de la Avenida Emancipación número 271, Distrito del Cercado de Lima. -----

SEGUNDO.- La labor de calificación del Recurso de Casación según lo preceptuado por el Artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, importa primariamente la comprobación del cumplimiento de los requisitos de admisibilidad, referidos a: i) La naturaleza del acto procesal impugnado, que exige que lo que se impugne sea una sentencia o auto expedido por una Sala Superior que, como órgano judicial de segundo grado, ponga fin al proceso; ii) Los recaudos especiales del Recurso. Así, si el Recurso de Casación es interpuesto ante la Corte Suprema de Justicia de la República, debe acompañarse copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital por el Abogado que autoriza el Recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad, lo que no resulta exigible en el supuesto de

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

CASACIÓN 4388-2015

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

haberse interpuesto ante el órgano jurisdiccional emisor de la decisión cuestionada; iii) La verificación del plazo, que exige que se interponga el Recurso dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia, cuando corresponda; y, iv) La presentación de la tasa judicial, de acuerdo a la tabla de aranceles judiciales, vigente al tiempo de la interposición del Recurso.

TERCERO.- En el caso particular, el Recurso de Casación satisface los requisitos de admisibilidad citados en el anterior considerando, por cuanto: a) Se recurre contra la Sentencia de Vista que pone fin al proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública, contenida en la resolución número cuatro de fecha diez de julio de dos mil quince, obrante de folios trescientos ochenta y siete a trescientos noventa y tres; b) Se interpone ante la Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, como Órgano Superior que emitió la Sentencia recurrida, no requiriéndose acompañar los recaudos adicionales por tal circunstancia; c) Se presenta dentro del plazo establecido por ley, dado que la Sentencia de Vista se notificó al recurrente el diez de septiembre de dos mil quince, según cargo obrante a folios trescientos noventa y seis, y el Recurso se presentó el día veintitrés del mismo mes y año; y, d) Se acompaña la tasa judicial respectiva, vía subsanación y en cumplimiento de lo dispuesto por esta Sala Suprema mediante resolución del veintiuno de diciembre del año próximo pasado, corriente a folios cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del Cuaderno de Casación, las mismas que corren a folios cuatrocientos veinte del expediente principal y cincuenta y tres del referido Cuaderno.

CUARTO.- Asimismo, no es exigible al impugnante el cumplimiento de lo establecido por el Artículo 388° inciso 1) del Código Procesal Civil, pues la sentencia de primera instancia expedida por el Trigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante resolución número veintisiete del veinticinco de agosto de dos mil catorce,

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

CASACIÓN 4388-2015

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

obrante de folios trescientos treinta a trescientos treinta y siete, fue favorable a sus intereses. -----

QUINTO.- El Recurso Extraordinario de Casación es formal y excepcional, por lo que debe estar estructurado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta, esto es en la *infracción normativa* o en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*, debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, demostrando la incidencia directa que éstas tienen sobre la decisión impugnada, siendo responsabilidad del justiciable *-recurrente-* adecuar los agravios que invoca a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal, desde que el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el Recurso ni integrar o remediar las carencias del mismo, no pudiendo subsanarse de oficio los defectos incurridos en su formulación. En ese contexto "(...) el recurso debe ser concedido sólo cuando el recurrente denuncie y acredite que la infracción aparentemente incurrida ha sido determinante para decidir el caso. Por cierto, no sólo la infracción sino la calidad de 'determinante' de ésta es un tema que debe ser argumentado por el recurrente y respecto del cual la Corte debe ser persuadida, de lo contrario, estaremos ante un recurso improcedente". -----

SEXTO.- En el contexto descrito, corresponde realizar la labor de verificación del cumplimiento de los restantes requisitos de procedencia, en el marco referido por el precitado Artículo 388° del Código Procesal Civil. -----

SÉPTIMO.- Encaminados a dicho propósito, se desprende del texto del Recurso que éste se sustenta en: **1) Infracción Normativa Procesal de los Artículos VII del Título Preliminar y 504° inciso 1) del Código Procesal Civil, 139° inciso 3) de la Constitución Política del Perú y 7° del Texto**

Formadas de Derecho Procesal. Teoría de la Impugnación, Editorial Palestra, noviembre de 2009. "El Recurso de Casación y su Imprescindible Reforma", Juan F. Monroy Gálvez y Juan J. Monroy Palacios, página 159.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4388-2015
LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, sosteniéndose que:

a) La recurrida violenta el debido proceso y el deber de motivación, por cuanto resuelve una situación que no corresponde al tipo de proceso sumarísimo de Otorgamiento de Escritura Pública. Así, la Sala Superior ha procedido a sustentar, probar, decidir y constituir una situación jurídica compleja, como es la existencia del Contrato de Compra Venta sub materia; lo que origina la incongruencia de la sentencia con la demanda, existiendo un pronunciamiento *ultra petita*, otorgando en lugar de una mera formalización de un título, la constitución de la existencia del supuesto título, agregando que sería oponible al recurrente quien no ha participado en el Contrato; y, b) El proceso se inició para esclarecer si el Contrato de Compra Venta existió o no, y esto no corresponde establecerse en un proceso donde solo se busca formalizar el documento o título que existe, por lo que lo discutido no corresponde a un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, sino a uno de Otorgamiento de Título Supletorio, violentándose el Artículo 504° del Código Procesal Civil y con ello el derecho al debido proceso; II) **Infracción Normativa Material de los Artículos 156°, 161°, 447° y 1412° del Código Civil**, afirmándose que: a) De acuerdo al Artículo 1412° del Código Civil y lo dicho por la doctrina y jurisprudencia, el supuesto contemplado por tal disposición requiere la preexistencia de un acto jurídico y que la exigencia se efectúe sólo a las partes que suscribieron el mismo. El demandante ha reconocido que nunca celebró un Contrato con el recurrente, quien es titular del predio, y que el codemandado Manuel Pedro De Noriega Morales no tenía poder alguno para vender, por lo que no existe Contrato entre el demandante y el recurrente; b) Se vulnera el Artículo 447° del Código Civil, al pretender imponérsele el otorgamiento de una Escritura Pública a raíz de una transferencia que debía ser autorizada judicialmente, pues si bien en la fecha de celebración del supuesto Contrato de Compra Venta el recurrente era propietario registral del inmueble sub materia, sin embargo era menor de edad, por lo que en caso de una supuesta venta se requería la autorización judicial respectiva, siendo incluso insuficiente en el caso particular la existencia de un poder a favor del transferente Manuel Pedro

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

CASACIÓN 4388-2015

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

De Noriega Morales; c) Se violenta el Artículo 156° del Código Civil, pues la recurrida no obstante haber reconocido que la supuesta Compra Venta fue celebrada por el demandante con Manuel Pedro De Noriega Morales en el año de mil novecientos noventa y siete, y que el actor reconoció que el vendedor en dicho año no tenía Poder otorgado por Escritura Pública, el cual recién se otorgó en el año dos mil cuatro, se impone al recurrente la obligación de otorgar Escritura Pública de la venta aludida; y, d) De haberse aplicado lo previsto por el Artículo 161° del Código Civil la demanda devendría en infundada, dado que el demandante conocía que el supuesto representante Manuel Pedro De Noriega Morales no tenía poderes del recurrente, por lo que la supuesta venta no pudo operar y en caso hubiese operado no puede oponerse al impugnante; y, **III) Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial contenido en la Casación número 1757-2009-AREQUIPA**, alegándose que de acuerdo al Precedente aludido se anota que la libertad de contratación es un derecho fundamental reconocido y garantizado por la Constitución Política del Perú y que la Minuta puede protocolizarse antes del pago, previo acuerdo, caso contrario se aplica el Artículo 1426° del Código Civil, siendo que al conminársele a otorgar una Escritura Pública de un acto del cual no forma parte, se violenta su derecho de libre contratación, más aún si en el proceso se ha reconocido que el demandante no pagó la totalidad del supuesto precio pactado en el Contrato celebrado. -----

OCTAVO.- Los argumentos en los que se sustentan las denuncias descritas en el anterior considerando de la presente resolución, no abonan a los fines del Recurso, desde que incumplen con los requisitos de procedencia previstos por el Artículo 388° incisos 2) y 3) del Código Procesal Civil. En efecto, examinando las denuncias descritas en los **literales a) y b)** de las Infracciones Normativas Procesales, se advierte que éstas son inconsistentes, toda vez que conforme lo regula el Artículo 1412° del Código Civil, el Otorgamiento de la Escritura Pública constituye una formalidad cuando es exigida por la ley o se ha convenido en el Contrato y en atención a ello es que debe preexistir un

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

**CASACIÓN 4388-2015
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Contrato que pueda ser formalizado y compelerse a quienes lo hayan celebrado. -----

NOVENO. Desde esa óptica, se advierte de la demanda de autos obrante de folios ciento cinco a ciento doce, que Julio Oshiro Oshiro expuso que en el año mil novecientos noventa y siete el demandado Manuel Pedro de Noriega Morales le ofreció en venta el departamento número 301 de la Avenida Emancipación número 271 del Cercado de Lima, que ya venía ocupando en calidad de arrendatario, para cuyo efecto acordaron como precio de venta la suma de quince mil dólares americanos (US\$ 15,000.00), pagaderos en partes, con una primera cuota de cinco mil dólares americanos (US\$ 5,000.00) al inicio del Contrato verbal, otra de cinco mil dólares americanos (US\$ 5,000.00) al dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y siete, y el saldo en armadas de quinientos dólares (US\$ 500.00), afirmando que no se suscribió ningún Contrato por la confianza, amistad y buena fe que se tenían mutuamente, siendo lógico entender que se refería entonces a un Contrato escrito, pues ya había afirmado que el Contrato celebrado fue verbal. -----

DÉCIMO. En ese escenario y ante la inexistencia de un Contrato escrito que evidencie los elementos para ser considerado uno de Compra Venta, es que la Sala Superior desarrolló, en base a los hechos que estimó invocados y probados y en estricta relación con los puntos controvertidos fijados por el Juez de la causa en la Audiencia Única a que se contrae el Acta corriente de fojas trescientos dieciocho a trescientos veintiuno, levantada el dieciséis de julio de dos mil catorce², una argumentación conducente a determinar la existencia o no de ese Contrato y a establecer quiénes eran los obligados por tal vínculo. Para ello, indicó que con la Copia Literal de la Partida número 40202692 obrante a folios catorce y quince, se acredita que el departamento sub materia se encuentra inscrito a nombre del casacionista desde el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y uno, al haber adquirido la titularidad del mismo por anticipo de legitima, por lo que la Prueba Anticipada de Reconocimiento de

² Primero: Determinar la existencia del acto cuya solemnidad se persigue. Segundo: Determinar si los demandados están en la obligación de otorgar a la parte demandante la escritura pública del acto cuya solemnidad persiguen.

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

**CASACIÓN 4388-2015
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Documentos y Absolución de Posiciones³ la dirigió contra aquel y su padre el codemandado Manuel Pedro De Noriega Morales, proceso en el que se reconocieron como ciertos los pagos efectuados por el actor como parte del precio, y se absolvieron posiciones por el propietario registral en el sentido que la venta sí ocurrió. Agregó la Sala Superior que con el recibo fechado el veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y siete⁴, se prueba que Manuel Pedro De Noriega Morales recibió del demandante la suma de cinco mil dólares (US\$ 5,000.00) a cuenta por la venta del departamento objeto del Contrato, pactándose en su reverso la manera de pago del saldo cuyos términos coinciden con lo afirmado por el pretensor en la demanda incoada. Asimismo, destaca que tal recibo no solo ha sido reconocido fictamente en el proceso de Prueba Anticipada, sino también con las respuestas del vendedor brindadas en su declaración de parte actuada en la Audiencia Única, asintiendo que efectuó la venta en su condición de Administrador y con plenos poderes, al precio de quince mil dólares americanos (US\$ 15,000.00). -----

DÉCIMO PRIMERO.- De similar modo, determina la Sala Superior que si bien es cierto que el Poder del casacionista a Manuel Pedro De Noriega Morales se otorgó en el año dos mil cuatro, según inscripción en el Registro de Mandatos y Poderes obrante a folios dieciocho, esto es con posterioridad a la suscripción de los recibos ya mencionados, también lo es que Manuel Pedro De Noriega Morales en su referida declaración de parte⁵ aseveró que celebró la venta en su condición de Administrador, precisando además que el pretensor por escrito de fecha once de octubre de dos mil doce⁶ presentó el Certificado de Consignación Judicial número 2012009916142 por la suma de tres mil cien dólares (US\$ 3,100.00), con el que se prueba el cumplimiento del acuerdo de voluntades ocurrido con Manuel Pedro De Noriega Morales, análisis global sujeto a lo actuado y conforme a la normativa legal aplicable, que le permitió

³ Actuados insertos de folios 04 a 07.

⁴ Inserto a folios 21.

⁵ Folios 320 y 321.

⁶ Inserto a folios 179 y 180.

441

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

CASACIÓN 4388-2015

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

terminar a la Sala de origen que en el caso particular el Contrato Verbal⁷ de Compra Venta⁸ suscrito entre las partes aparece materializado⁹ a través de los documentos presentados, sus contenidos, lo declarado por las partes tanto en forma anticipada (Prueba Anticipada), como en forma expresa (declaración de parte otorgada en la Audiencia Única), además del reconocimiento de documentos, reconociéndose así los términos del mismo y los obligados del vínculo surgido, de acuerdo a los términos del documento corriente a folios veintiuno. En ese sentido, la Sala de mérito ha resuelto la controversia en función a lo pretendido (Otorgamiento de Escritura Pública), examinando de modo previo la existencia del Contrato materia de la formalización reclamada, sin que ello constituya una situación jurídica compleja (sino por el contrario propia de lo que fue materia de debate), origine un pronunciamiento *ultra petita*, ni sustituya a una pretensión que por lo demás no fue planteada (de Otorgamiento de Título Supletorio).

DÉCIMO SEGUNDO.- En lo que se refiere a las denuncias detalladas en los literales a) y c) de las Infracciones Normativas Materiales, es pertinente remitirnos para su desestimación a lo expresado en los dos últimos considerandos precedentes, a partir de los cuales se determina que la Sala Superior absolvió el grado con sujeción a lo actuado y al derecho aplicable, estableciendo la existencia del Contrato de Compra Venta cuya escrituración se reclama y la obligación de formalización a cargo de Manuel Pedro De Noriega Morales, en representación del casacionista.

DÉCIMO TERCERO.- La inconsistencia de las denuncias examinadas se extiende a la detallada en el literal c) de las Infracciones Normativas Materiales, dado que en el año de celebración del Contrato -mil novecientos noventa y siete- el casacionista no era menor de edad, al haber nacido el veintiocho de mayo de mil novecientos setenta y cinco, según su Ficha del Registro Nacional

⁷ Artículo 1352º del Código Civil. Principio de Consensualidad. Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquéllos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.
⁸ Artículo 1529º del Código Civil. Por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.
⁹ Debe tenerse en cuenta que caracteriza al contrato de compra venta su carácter consensual, por el que la propiedad se transfiere por el simple consentimiento de las partes, por lo que la formalidad del otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato de compra venta, aunque tal formalidad pueda ser una garantía de comprobación de la realidad del acto.

450

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

**CASACIÓN 4388-2015
LIMA
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

de Identificación y Estado Civil¹⁰ y contar entonces con veintidós años, por lo que en ese contexto no era exigible que el transferente en su nombre obtuviera una autorización judicial para la celebración de la compra-venta. Igualmente, en cuanto a lo denunciado en el **literal d)**, el Tribunal *Ad quem* en el acápite 2.11 de la recurrida, expresa que si bien no se encuentra probado que al tiempo de la celebración del Contrato de Compra Venta Manuel Pedro De Noriega Morales haya contado con Poder expreso de parte de su hijo (el recurrente) que lo autorizara a vender, tal realidad trasluce en primer orden la ineficacia del acto jurídico respecto del casacionista, de acuerdo lo preceptuado por el Artículo 161° del Código Civil, afirmación que no desvirtúa lo concluido por la Sala Superior en cuanto establece que el demandado Manuel Pedro De Noriega Morales al prestar su declaración de parte¹¹, reconoció que en su condición de Administrador y con poderes amplios ofreció vender al pretensor el departamento ya precisado, y que con el Poder que el casacionista otorgó a favor de su padre mediante Escritura Pública del nueve de diciembre de dos mil cuatro, se infiere razonablemente que éste tenía conocimiento de la venta que realizó su progenitor en el año mil novecientos noventa y siete. -----

DÉCIMO CUARTO.- De otro lado, también se denuncia el Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial, constituido por la Casación número 1757-2009-AREQUIPA, en la que se sostiene que la libertad de contratación es un derecho fundamental reconocido por la Carta Magna y que la Minuta debe protocolizarse previo acuerdo, ya que en caso contrario resulta de aplicación lo previsto por el Artículo 1426° del Código Civil. Sobre el particular, la infracción al derecho de libertad de contratación que alega el recurrente, sustentado en habersele conminado para el otorgamiento de escritura pública de un acto del que no formó parte, carece de sustento, desde que como ya se ha explicitado la Sala Superior, de acuerdo a lo actuado en el proceso y a uno de los dos puntos controvertidos fijados, ha determinado la obligatoriedad del impugnante de materializar la formalidad requerida, basada en la probanza de la existencia

¹⁰ Obtenida del Sistema Informático del Poder Judicial, Volúmenes 320 y 321

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

CASACIÓN 4388-2015

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

del Contrato y de las personas que lo suscribieron y, específicamente, que Manuel Pedro De Noriega Morales lo hizo como transferente en su representación. Por lo demás, en el orden lógico jurídico desarrollado por la Sala de mérito, respaldado en el material probatorio recaudado, se estableció que el precio de venta ascendente a quince mil dólares americanos (US\$ 15,000.00) ha sido satisfecho, conforme a los recibos de pago reconocidos fictivamente, más el Certificado Judicial número 2012009916142 por la suma de tres mil cien dólares americanos (US\$ 3,100.00) que el pretensor acompañó a su escrito presentado ante el órgano judicial de trámite, sin cuestionamiento formal por parte de los interesados, por lo que la Casación que se invoca, además de no contener un precedente vinculante bajo los lineamientos del Artículo 400° del Código Procesal Civil, se refiere a hechos en los que no se subsume la situación debatida y establecida por las instancias de mérito. -----

DÉCIMO QUINTO.- Finalmente: i) Si bien el casacionista ha precisado que su pedido casatorio es anulatorio y subordinadamente revocatorio, cumpliendo la exigencia que informa el inciso 4) del Artículo 388° del Código Procesal Civil, ello es insuficiente para la procedencia del Recurso interpuesto, pues los requisitos que prevé aquella disposición son necesariamente concurrentes; y, ii) Advierte este Supremo Tribunal que con las denuncias planteadas por el casacionista se manifiesta una intención de modificarse la conclusión arribada por la Sala Superior, sin tener en cuenta que la situación fáctica establecida en sede de instancia no puede variarse, al implicar la revalorización del caudal probatorio ofrecido, admitido y actuado en el transcurso de la causa, aspecto que generalmente resulta ajeno al debate en Sede Extraordinaria, atendiendo a las finalidades del Recurso previstas en el Artículo 384° del Código Procesal Civil, circunscritas a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República. -----

Por las consideraciones anotadas y en aplicación de lo preceptuado además por el Artículo 392° del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el

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

CASACIÓN 4388-2015

LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Recurso de Casación interpuesto por Pedro Santiago De Noriega Traverso contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número cuatro obrante de fojas trescientos ochenta y siete a trescientos noventa y tres dictada por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el diez de julio de dos mil quince; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Julio Oshiro Oshiro con Pedro Santiago De Noriega Traverso y otro sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y *los devolvieron*, Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente Señor Yaya Zumaeta, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

MAM/JMT/JJA

SE PUBLICO CONFORME A LEY


ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

12 JUL 2015