



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL  
N° 01673-2015-0-0412-JM-CI-03**



**PRESENTADO POR  
JHABIR MARTÍN DÍAZ NALVARTE**

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

**LIMA – PERÚ  
2020**



**CC BY-NC**

**Reconocimiento – No comercial**

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

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



U N I V E R S I D A D D E  
**SAN MARTIN DE PORRES**

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

**MATERIA** : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**NÚMERO DE EXPEDIENTE** : 01673-2015-0-0412-JM-CI-03

**DEMANDANTE** : CANDY SOPHIA MARTINEZ LLAMOZAS

**DEMANDADA** : MARÍA ANGÉLICA LLAMOZAS GAMERO

**BACHILLER** : DÍAZ NALVARTE, JHABIR MARTÍN

**CÓDIGO** : 2013107506

**LIMA – PERÚ**

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

### **1. DEMANDA**

El 2 de setiembre de 2015, Candy Sophia Martínez Llamozas interpone en la vía del proceso sumarísimo una demanda sobre otorgamiento de escritura pública contra María Angélica Llamozas Gamero. Se plantea en una acumulación objetiva originaria dos pretensiones: a) Principal: La demandada cumpla con otorgar la escritura pública de la minuta de compraventa celebrada el 13 de mayo de 2015 respecto a la transferencia del 32.60% de acciones y derechos del inmueble ubicado en la calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry distrito de Socabaya – Arequipa, y b) Accesorio: Se ordene la inscripción en registros públicos de las transferencia del 32.60% de acciones y derechos sobre el inmueble anteriormente citado. En los fundamentos de hecho establece lo siguiente:

- Celebraron con la demandada el 13 de mayo de 2015 una compraventa donde se transferían el 32.60% de acciones y derechos del inmueble ubicado en la calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry, distrito de Socabaya, Arequipa, inscrita en la partida registral N° P06057905.
- Dado la relación de parentesco y confianza con la demandada, que es su tía, no suscribieron la escritura pública de dicha compraventa, al acudir a la Notaría para que eleve a escritura pública la minuta, por un problema que tuvo con la demandada señaló que ya no iba firmar, quedándose en ese estado.
- Con fecha 6 de julio de 2015 solicitó que se otorgue la escritura pública de las acciones y derechos adquiridos a través de una carta notarial, sin obtener respuesta alguna.
- Con fecha 10 de agosto se presentó ante el Centro de Conciliación “Sor Ana de los Ángeles” invitando a la demandada a llegar a un acuerdo, pese a ser notificada en dos oportunidades no se apersono al centro.

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

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

## **2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA**

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

Cumplido el mandato, mediante Resolución N° 02 del Juzgado Mixto de fecha 28 de setiembre de 2015 se resolvió admitir a trámite la demanda, ordenando que se corra traslado a la parte demandada por el término de Ley.

## **3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

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

1. Que, no puede formalizar una escritura pública a favor de la demandante al ser un acto nulo e inexistente, pues niega haber celebrado un acto jurídico válido con la demandante.
2. Es falso que haya celebrado con la accionante un contrato de compraventa de derechos y naciones sobre el inmueble de su propiedad, por cuanto no manifestó su voluntad en ese sentido, es así, que no firmó en la primera hoja del contrato, y niega la firma en la segunda hoja.
3. Que, debe emplazarse al notario Gorky Oviedo Alarcón por cuanto el documento que se pretender hacer valer se señala que habría sido

certificado en dicha notaria, siendo necesario que el notario exponga la veracidad del hecho demandado, debiendo ser considerado litisconsorte puesto que es responsable de la veracidad de las transferencias y alertar de títulos falsos.

4. Que, en este caso no existe original de la minuta y no existe expresión de voluntad, por lo cual no se puede aplicar el artículo 1412° del Código Civil.

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

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

#### **4. AUDIENCIA ÚNICA**

Con fecha 18 de enero de 2016 se llevó a cabo la Audiencia Única contando con la presencia de la parte demandante representada por su apoderado, y se dejó constancia de la inasistencia de la demandada. En este acto mediante la Resolución N° 5 se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida y se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

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

Acto seguido, mediante la Resolución N° 028 se dispuso admitir los medios probatorios ofrecidos por ambas partes, salvo el emplazamiento del Notario Oviedo Alarcón como litisconsorte necesario, porque no constituye un medio probatorio.

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

## **5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

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

En los fundamentos en la decisión se establece lo siguiente:

1. Los acuerdos adoptados entre las partes son obligatorios, así lo determina el artículo 1361° del Código Civil, en consecuencia se advierte que la minuta de compraventa en su cláusula primera establece que la demandada (la vendedora) es propietaria del 50% de derechos y acciones del inmueble sublitis. Asimismo en la se establece en su cláusula segunda que la vendedora (demandada) otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora (demandante) el 32.60% de derechos y acciones del predio anteriormente descrito en la cláusula primera por un precio de S/. 2000.00 monto que será cancelado en efectivo.
2. La demandada desconoce el documento y que no lo firmó, sin embargo, no sustenta con medio probatorio idóneo lo afirmado, contraviniendo el artículo 196° del Código Procesal Civil que establece que quien afirma hechos que configuran la pretensión o quien contradice alegando con nuevos hechos le corresponde la carga de la prueba, lo que no ha ocurrido en autos. Esto impide que la demandada cuestione la validez del acto jurídica en vía de acción.

3. Que, se ha acreditado la negativa de la demandada para otorgar la escritura pública, es así que no ha concurrido a la conciliación a la que fue convocada.
4. El artículo 1529° del Código Civil establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar un precio en dinero. En el caso de autos, el demandante ha pagado dos mil soles al momento de suscribir el contrato, quedando pendiente el otorgamiento de la escritura pública para su posterior inscripción en registros públicos.
5. El artículo 1412° del Código Civil establece que si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse con otro requisitos que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente para cumplir la formalidad requerida, otorgando la legitimidad para obrar solo a las partes, lo que en este caso ha ocurrido.
6. Para inscribir el derecho de propiedad se requiere una escritura pública en atención a lo dispuesto por el artículo 2010° del Código Civil, que dispone que la inscripción se realizará en virtud de un título que conste en un instrumento público, siendo que la compraventa en este caso no consta en instrumento público, por lo que la demanda de ampararse en aplicación a lo dispuesto en el artículo 200° del Código Procesal Civil.
7. Que, al no haber asistido la parte demandada a la audiencia de conciliación, el Decreto Legislativo 1070 establece que el Juez debe imponer una multa entre dos a diez unidades de referencia procesal, lo que corresponde en este caso, al no haber justificado de modo alguno su inasistencia.
8. Que, corresponde imponer a la parte demandada el pago de costas y costos del proceso en aplicación del artículo 412° del Código Procesal Civil.



## **6. RECURSO DE APELACIÓN**

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

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

## **7. SENTENCIA DE VISTA**

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

1. Que, al presentar la demanda, la accionante presenta la minuta de compraventa en copia legalizada, tal como se observa a fojas 3, de acuerdo a la contestación de la demanda se niega este documento y se ofrece como prueba el oficio que debía cursarse a la Notaría Oviedo Alarcón para que informe sobre el original de la minuta y los sellos de certificación. Mediante oficio de fecha 7 de marzo de 2016 la Notaría presenta la notaria en copia legalizada y refiere que es el documento que obra en el legajo notarial.
2. Que, las afirmaciones de la recurrente sobre que se trata de una copia simple, no resultan veraces.
3. En la jurisprudencia de la Corte Suprema se ha establecido que en estos procesos no se discute cuestiones referidas a la validez o eficacia del contrato como pretende la parte apelante al observar la falta de firma de una hoja del documento o al afirmar que la minuta no es idónea. En este proceso lo que corresponde es determinar es si existe la obligación de formalizar, sin perjuicio que pueda discutirse en otra vía la validez de la transferencia.
4. Que, el contrato de compraventa entre ambas partes no fue formalizado de conformidad con el artículo 1412° del Código Civil y en concordancia con el artículo 1549° del mismo código le corresponde cumplir con esta obligación al vendedor para luego disponer su inscripción en registros públicos.
5. En relación a la multa impuesta, en efecto la parte demandada no asistió la audiencia y por tanto corresponde su aplicación que tiene carácter imperativo.
6. Al haberse comprobado la originalidad del documento debe estimarse la demanda.

## **8. RECURSO DE CASACIÓN**

Con fecha 29 de agosto de 2016 la demandada interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista. Pretende que se declare fundado el recurso y se revoque la sentencia que declaró infundada la demanda, invocó como causal la infracción del artículo 1549° y 1412 ° del Código Civil y apartamiento no motivado del IX Pleno Casatorio Civil y la infracción normativa del artículo 220° del Código Civil.

## **9. RESOLUCIÓN DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA**

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

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

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

en la compraventa, esto es, la transferencia de la propiedad y el pago; sin embargo, esta pretensión también supone que previamente el contrato se haya perfeccionado, es decir que haya consenso sobre todas las estipulaciones de conformidad con el artículo 1359° del Código Civil.

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

7. De acuerdo al artículo 1529 del Código Civil la compraventa es un contrato en el que el vendedor se obliga a transferir la propiedad a cambio que el comprador pague un precio en dinero. Ello implica que la voluntad debe nacer simultáneamente sobre el objeto, el precio y la forma de pago, pero en autos la firma de la vendedora solo aparece en la segunda hoja de la minuta, sin que conste que haya consentido la primera hoja, por lo tanto, no ha consentido todas las estipulaciones del contrato, específicamente los elementos esenciales de la compraventa, por tanto, el contrato no existió.
8. En el IX Pleno Casatorio Civil se establece que el Juez que conoce de un proceso de otorgamiento de escritura pública tiene el deber de hacer la verificación de la validez del acto jurídico. Siendo que se emiten precedentes judiciales para establecer pautas de interpretación y aplicación de observancia obligatoria por los jueces de todas las instancias.
9. Se debe aplicar estos criterios a casos futuros siempre que sean sustancialmente semejantes al resuelto. Sin embargo, la sentencia de segunda instancia del presente caso fue emitida el 18 de julio de 2016 antes de que se publicará el IX Pleno Casatorio, Casación N° 4442-2015, Moquegua, por lo que no se aplica en el presente, caso, razón por la cual no es fundada la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial.
10. Las instancias inferiores efectuaron una motivación aparente en el caso de autos, no tuvieron en cuenta si el contrato estaba perfeccionado o no a fin de que se pudiera otorgar la escritura pública, por lo que afectaron los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución, y al existir prueba suficiente para emitir un pronunciamiento de fondo de la controversia, este Tribunal desestima la demanda.

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

Se pueden considerar como problemas jurídicos en el análisis del expediente, los siguientes:

1. ¿Correspondía en el presente caso el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del 32.60% de derechos y acciones de inmueble sublitis?
2. ¿Se puede discutir la validez del acto jurídico en el proceso de otorgamiento de escritura pública?
3. En el presente caso ¿Por qué se sostiene que el contrato de compraventa no existió?
4. ¿Se puede considerar que existió en las primeras instancias un defecto de motivación?
5. ¿La Corte Suprema realizó la valoración de la prueba y se pronunció sobre el fondo de la controversia?

A continuación se efectúa el análisis correspondiente:

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

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

Predios de Arequipa transfiere el 32.60% de los derechos y acciones por el precio de S/. 2000.00 que se indica que se cancelaron a la firma del contrato, el 13 de mayo de 2015.

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

El otorgamiento de la escritura pública, no constituye un requisito de validez del acto jurídico de compraventa, no siendo necesaria su estipulación expresa en alguna de las cláusulas que la componen pues constituye una obligación (elemento natural) a cargo del vendedor por mandato de la Ley (artículo 1412 y 1549 del Código Civil) (Casación N° 999-2014, Lima)

En esa línea Torres Vásquez (2007) señala:

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

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

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

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

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

## *2. La validez del acto jurídico en el proceso de otorgamiento de escritura pública*

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

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

Esta causal de casación finalmente es desestimada, puesto que el IX Pleno Casatorio fue publicado con posterioridad a la sentencia de vista, razón por la cual no era de observancia obligatoria en ese momento (la sentencia de vista se expide 18 de julio de 2016 y el IX Pleno Casatorio recién se publica el 18 de enero de 2017). Sin embargo, es importante advertir de la



existencia de este criterio vinculante que permite evaluar en el proceso de otorgamiento de escritura pública la validez del acto jurídico que se pretende formalizar.

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

Esta posibilidad de evaluar en el proceso de otorgamiento de escritura pública la validez del acto jurídico nos parece correcta, en la medida que no desnaturalice el proceso sumarísimo, que justamente se considera de tutela inmediata porque prescinde de ciertos actos procesales en relación a las características de las pretensiones que se discuten en esta vía, y el límite para evitar desnaturalizar el proceso, justamente lo establecer el pleno casatorio comentado cuando precisa que debe tratarse de una nulidad manifiesta o evidente, que en este caso no se presenta (además que fue anterior a la vigencia de este pleno).

### *3. Existencia del contrato de compraventa*

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

En la Corte Suprema se considera todo lo contrario al advertir que la primera hoja del contrato en el que se encontraban los elementos esenciales de la compraventa (partes, objeto y precio) no había sido

suscrito por la vendedora ni la compradora y que sus firmas solo aparecían en la segunda hoja de contrato, y aplicando el artículo 1359° del Código Civil: “No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria”.

Sobre este artículo Taboada (1997) señala lo siguiente:

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

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

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

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

Por lo regular se prueba el negocio con documentos escritos que no tienen la categoría publicista de la escritura pública; por ejemplo con documentos privados, escrituras imperfectas o hasta documentos de fecha cierta que no alcanzan al nivel de una genuina escritura pública. Por tanto, no es posible demandar el otorgamiento de escritura pública

de un negocio cuya celebración solamente se argumenta. Reiteramos es ineludible la acreditación indubitable de la celebración negocial. Ergo, si el juzgador no tiene la convicción total de la celebración del acto que se pretende documentar debe rechazar la demanda por deficiencia probatoria (...) (p. 20)

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

#### 4. *Defectos de motivación en las primeras instancias*

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

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

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

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

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

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

##### *5. Valoración de la prueba en Casación*

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

Consideró que excede la decisión de la Corte Suprema los límites del propio recurso, afectando este pronunciamiento el derecho de defensa del accionante pero además el debido proceso, puesto que termina

pronunciándose de modo oficioso por un aspecto probatorio que incluso admite que sería discutido en un proceso de nulidad de acto jurídico que ya se inició contra la demandante.

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

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

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

(...) todas las denuncias presentadas tienen relación en torno a una deficiente valoración probatoria que habría originado la infracción a las normas legales antes anunciadas. Sobre dicho punto, este Tribunal Supremo debe recordar que el material probatorio es propio del análisis de las instancias, pero que es factible su análisis en sede casatoria cuando se infringen las reglas de la lógica en el examen respectivo o hay omisión a valorar las pruebas. En el presente caso, lo que se denuncia es este último supuesto. (Casación N° 276-2015, La Libertad, fundamento jurídico 4).

En este caso, la Corte Suprema no advirtió de algún problema en relación a la valoración de la prueba contraria a reglas de la lógica, máximas de experiencia

o reglas de la ciencia, por lo que se encontraba dentro del supuesto de excepción citado.

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

Desde nuestro punto de vista no estamos de acuerdo con la decisión emitida por la Corte Suprema puesto que ingresa a evaluar la existencia del contrato o no a partir de si la parte demandada no suscribió la primera hoja de contrato, y pese a que reconoce que está parte ya interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico (proceso en el que se tendría que determinar la existencia o no del contrato de compraventa) da por hecho que no es así, por lo que no corresponde el otorgamiento de la escritura pública.

Este caso plantea como cuestiones jurídicas relevantes si se puede cuestionar la validez o existencia de un acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública, cuestión sobre la cual se adoptó una posición en el IX Pleno Casatorio aceptando dicha posibilidad cuando se trate de una nulidad manifiesta y siempre que se respete el derecho de contradicción; aspecto con el que estamos de acuerdo; pero no tenía dicho precedente vigencia cuando el caso analizado fue resuelto.

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

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

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

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

De ser así, no estaríamos ante una nulidad manifiesta que pueda ser dilucidada en un proceso de otorgamiento de escritura pública.

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

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

#### **IV. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICA**

- Rubio Correa, M. (1995). *Volumen Ix: Nulidad Y Anulabilidad. la Invalidez del Acto Jurídico* (Vol. 9). Fondo Editorial PUCP.
- Taboada Córdova, L. (1997). El consentimiento y la declaración de voluntad en la doctrina general del contrato. *Ius et Veritas*, (14), 53-61.
- Tantaleán Odar, R. M. (2014). Anotaciones sobre el otorgamiento de escritura pública: Comentarios a la casación 3643-2011-la libertad. *Derecho y Cambio Social*, 11(38), 24.
- Torres Vásquez, Aníbal (2007), *Acto jurídico*, 3.a ed., Lima: IDEMSA.

## **V. ANEXOS**

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



PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
MÓDULO BÁSICO DE JUSTICIA DE AREQUIPA

1 02 SET. 2015 1

CENTRO DE DISTRIBUCIÓN MODULAR

Hoja: 02 de 02 Firms: [Firma]

L1  
Lentura

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

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA

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

**I.- NOMBRE Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA DE LA**

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

**II.- PETITORIO:**

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

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

221  
n.º 221

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

**IV.- FUNDAMENTOS DE HECHO:**

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

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

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

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

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

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

2ª  
VENTAS

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

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

#### **V.- FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Como fundamento jurídico indico:

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

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

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

#### **VI.- MONTO DEL PETITORIO**

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

2  
Vencido

#### VII.- VÍA PROCEDIMENTAL

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

#### VIII.- MEDIOS PROBATORIOS:

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

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

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

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

#### IX.- ANEXOS

1-a.- Copia de mi DNI

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

25  
de notaria

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

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

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

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

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

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

**POR TANTO:**

A UD. pido admitir a trámite la presente demanda.

**Arequipa, 31 de Agosto de 2015 .**

ESTUDIO JURÍDICO ESPECIALIZADO  
Dr. Gerardo Guevara  
C.O.P. 1208  
Calle 5ta 511 Of. 104

40  
Llamas



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

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

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

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

POR LO TANTO

solicito que usted pido acceder a mi solicitud.

PRIMER OTROSI

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

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

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



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

41  
promovido  
y suso

## 2. FUNDAMENTOS DE DEFENSA

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

42  
documento  
y dar

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

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

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

2.8. El acto jurídico afectado de nulidad absoluta se reputa inexistente, nulo ipso iure, por tanto y cualquier acto jurídico subordinado a él es igualmente nulo e insubsistente<sup>1</sup>, con lo que acredito lo sindicado en los puntos anteriores, es decir el acto jurídico de transferencia de derechos y acciones jamás se celebró, y hasta se podría hablar de ilícitos penales en su modalidad de falsificación documentaria.

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

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

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



43  
Minuta  
y Jato

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

**3. PRONUNCIAMIENTOS SOBRE LOS MEDIOS DE PRUEBA.**

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

44  
Minuta  
y minuta

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

MEDIOS PROBATORIOS

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

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

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

PRIMERO

Se pide tener por contestada la demanda

SEGUNDO OTROSI

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

TERCER OTROSI

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

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

45  
presente  
y c.c.c.

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

**CUARTO OTROSI**

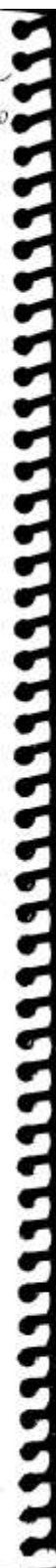
Se me designo como abogado defensor al letrado RENZO SANTIAGO ANGULO VALDIVIA, al cual se le otorgo las facultades de representación y defensa.

**QUINTO OTROSI**

Se adjunta 1 copia de DNI  
Santiago, 19 de octubre del 2015

  
Renzo Angulo Valdivia  
ABOGADO  
C.A.A. 7318

  
30587046



## MINUTA DE COMPRA VENTA

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE AREQUIPA:

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

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

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

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

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

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

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

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

cuatro

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

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

UD. SEÑOR NOTARIO AGREGARA LO QUE FUERE DE LEY.

AREQUIPA, 13 DE MAYO DEL 2015

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

*Gorky Oviedo Alarcón*  
DNI 30587046

Certifico  
fotostática, es igual al original  
Arequipa ..... 21 JUN 2015

*Gorky Oviedo Alarcón*  
Gorky Oviedo Alarcón  
ABOGADO NOTARIO



1-C

3292 015  
0

CARTA NOTARIAL



Señorita:

Maria Angelica Llamozas Gamero.-

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

AREQUIPA.-

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

Sin otro particular, me suscribo de Ud.

Atentamente:

Candy Martínez Llamozas

DNI.41280471

Calle Perú 102 Of.403 Cercado de Arequipa

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

Gorky Oviedo Alarcón  
ABOGADO NOTARIO



CASA colon Verde  
claro seal de  
Bosa Part 10/07  
sin poner la



1-D  
COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

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

Situación : GRAVAMEN Estado : PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P06057628

Actual(es)

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

Colindancias Actuales :

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

Registrales :

- NSC DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00001  
de Presentación Nro. 1999-06001981 del 14/01/1999 a horas 17:18:09  
por Público ROSARIO GUAYLUPO, MARIO ANTONIO  
de Traslado 21/01/1999
- DACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00002  
de Presentación Nro. 1999-06002244 del 27/01/1999 a horas 14:01:41  
por Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA  
de Inscripción 27/04/1999
- DACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00005  
de Presentación Nro. 2000-06030423 del 12/07/2000 a horas 13:06:22  
por Público VELASQUEZ GALVEZ, JESSICA  
de Inscripción 14/07/2000
- DACION DE COMPRA VENTA AS. 00003  
de Presentación Nro. 2000-06009344 del 13/03/2000 a horas 12:35:36  
por Público QUILCATE TIRADO, JOSE LUIS  
de Inscripción 16/03/2000
- DACION DE COMPRA VENTA AS. 00004  
de Presentación Nro. 2000-06010486 del 21/03/2000 a horas 11:45:58  
por Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA  
de Inscripción 22/03/2000
- DACION DE COMPRA VENTA AS. 00006  
de Presentación Nro. 2001-06018336 del 27/06/2001 a horas 09:55:13  
por Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA  
de Inscripción 11/09/2001
- DACION DE COMPRA VENTA AS. 00007  
de Presentación Nro. 2001-06018231 del 23/06/2001 a horas 15:56:30  
por Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA  
de Inscripción 11/09/2001
- DACION DE TRANSFERENCIAS(OTROS) AS. 00009  
de Presentación Nro. 2002-06009197 del 29/04/2002 a horas 10:27:00  
por Público ZAVALETA ZAPANA, ADRIANA ROXANA  
de Inscripción 08/05/2002
- DACION DE SUCESION INTESTADA AS. 00010  
Derechos: SI. 72.00 Cajero : CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA MILAGROS Oficina Registral : AREQUIPA

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

ENTRADA N° 44 480 DE REGISTRO





**COPIA LITERAL**

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A  
P06057905

DPTO : AREQUIPA, PROV: AREQUIPA, DIST: SOCABAYA

Situación : GRAVAMEN

Estado : PARTIDA ACTIVA

**REFERENCIAS :**

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

**REFERENCIAS :**

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

AS. 00008

**Referencia(s) / Título(s) en Trámite :**

0076415 2015-00081806

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

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



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

2015-00053311 Derechos: S/. 72.00 Cajero : CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA-MILAGROS Oficina Registral : AREQUIPA

2015 13:03:37

Página : 2 de 12

8-355 / 215-783

Oficina N°117-Cercado

arp.gob.pe







COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

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

Situación: GRAVAMEN

Estado: PARTIDA ACTIVA

00001

Descripción: TRASLADO DE INSC. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZ

Predio: PUEBLO JOVEN SALAVERRY  
ZONA A  
Ubigeo: 040122

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

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

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

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



.....



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

REP\_LITR

4-355 / 215-783

ente N°117-Cercado.

arp.gob.pe





**COPIA LITERAL**

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

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

00002

Descripción : MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio : PUEBLO JOVEN SALAVERRY  
ZONA A  
Ubigeo : 040122

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

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

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

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

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

**Giuliana Reymer Nuñez**  
Registrador Pública  
Registro Predial Urbano

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

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

2015 13:58:37 Página 4 de 12

8-355 / 215-783  
parte N°117-Creando.  
arp.pob.pe





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

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

Situación: GRAVAMEN Estado: PARTIDA ACTIVA

00003

Descripción: COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio:

HIGOS TREJO, MANSUETO (NI-05A0009344-01-01) - Soltero (a)  
CAMPO CUADROS, ZOILA (L85683284) - Soltero (a)

Monto de Transferencia: S/. 636.79

Fecha de Transferencia: 09/10/1971

Forma de Pago: CONTADO

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

24 CONTADO ENTREGA COMPRA-VENTA 09/10/1971 MINISTERIO DE VIVIENDA  
14 INSTRUMENTO DE INSCRIPCIÓN T/O RECTIFIC. 24/03/2000 ALBERTO FLORES Y ARIBERTO POTE, DE CONJUNTO

Asiento de presentación N° 06A0009344 del 13/03/2000 a horas 12:35:36

Registrador JOSE LUIS GUILCATE TIRADO.

Fecha de Inscripción 16/03/2000.

JOSE LUIS GUILCATE TIRADO  
Registrador Público  
MINISTERIO PÚBLICO PERUANO



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

2015-00053311 Derechos: S/. 72.00 Cajero: CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA MILAGROS Oficina Registral: AREQUIPA

2015-12-03:37 Página: 5 de 12

REP\_LIT

13-155 / 215-783

Linea N° 117 - Cercado.

arp.gob.pe







COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

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

00005

Descripción: MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio: PUEBLO JOVEN SALAVERRY
SONA A
Ubigeo: 040122

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

Table with 7 columns: Area, Piso, Lado, Frente, Fondo, Derecha, Izquierda. Row 1: 288.340, 01, 11.990, 10.970, 24.750, 10.940. Row 2: 02, 0.000, 0.000, 0.000, 14.100.

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

Table with 7 columns: Area, Piso, Lado, Frente, Fondo, Derecha, Izquierda. Row 1: 288.340, 01, 11.990, 10.970, 24.750, 10.940. Row 2: 02, 0.000, 0.000, 0.000, 14.100.

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

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

Handwritten signature and stamp



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





17 Feb 01

**COPIA LITERAL**

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

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

00006

Descripción : RECTIFICACION DE COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :

RICARDO TAREJO, MANSUETO (NN-06A0009344-01-01) - Soltero (al  
GAMERO VDA DE LLAMOSAS, MARIA SALOME (LE30586641) - Viudo (a)

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

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

15 ESTOY ANOTANDO 0606010006 22/02/2006 ARCHIVO - 129  
SE PROCEDE A LA RECTIFICACION DEL ASIENTO NRO. 004  
DE ESTA PARTIDA REGISTRAL, EN EL SIGUIENTE SENTI-  
DO:  
MARIA SALOME GAMERO VDA DE LLAMOSAS HA ADQUIRIDO  
EL 50% DE LOS DERECHOS QUE SOBRE EL PREDIO INSCRI-  
TO EN ESTA PARTIDA CORRESPONDIAN A SOILA GAMERO  
CUADROS, EN MERITO DE COMPRA VENTA.

Asiento de presentación N° 06A1019336 del 27/08/2001 a horas 09:55:13  
Registrador REYMER NUÑEZ, GIULIANA.  
Fecha de Inscripción 11/09/2001.

**Giuliana Reymer Nuñez**  
Registrador Público  
Registro Predial Urbano

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

1-555/215-783  
Calle N°117-Cercado,  
arequipa.gob.pe







COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

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

00008

Descripción : HIPOTECA COMUN - CONSTITUCION
BANCO DE MATERIALES

Monto de la deuda : 8/.6,000.00
Monto del gravamen : 8/.8,147.52
Interes Pactado(%) : 1% ANUAL
Fecha Inicial : 16/10/2001

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

Table with 4 columns: Tipo de Inscripción, Tipo de Inscripción, Fecha, and Datos. It lists registration details for the mortgage.

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

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

Signature of the Registrar: Minaya Yparraguirre Carlos



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







**COPIA LITERAL**

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PUEBLO JOVEN SALAVERRY MZ R LOTE 5 ZONA A  
PD8057905  
DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: SOCABAYA  
Situación: GRAVAMEN Estado: PARTIDA ACTIVA

17  
Declaración

No 00009

Descripción : TRANSFERENCIA (OTROS)

Titular(es) del Predio :

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

Fecha de Transferencia : 25/05/1980

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

ACTA NOT. SUCCESION INTESTADA CERTIFICADO LITERAL AL COPIA NOTIFICADA REGISTRO IMP. PREDA(12)	991	08/01/2002 29/01/2002 23/01/2002	JAVIER DE TABOADA-MONTEJO JANE LINA BUCILLA-MONTESINA OREA FERNANDO DEL SPO
---	-----	--	---

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

Asiento de presentación N° 06A2009197 del 29/04/2002 a horas 15:27:57  
Registrador ZAVALETA ZAPANA, ADRIANA R..  
Fecha de inscripción 08/05/2002.

Adriana Zapana Zapana  
REGISTRADOR PUBLICO  
MEDIANTE SU PROPIO ATRIBUCION



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

2015-0003311 Derechos: S/. 72.00 Cajero : CAS - MANCHEGO ROSALES ORIANA MILAGROS Oficina Registral : AREQUIPA

Página 11 de 12

REP\_LITE

011-215-783  
011-215-783  
011-215-783







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

57  
constancia

AUDIENCIA UNICA

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

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

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

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

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

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

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Mercy Yanella Apaza Calcina  
Especialista Legal  
Código de Registro 2931

53  
i. v. i. d. n.  
**Primero.-** Determinar si corresponde ordenar que la demandada cumpla con otorgar a favor de la demandante la escritura pública de compraventa respecto de la transferencia de derechos del inmueble ubicado en Pueblo Joven Salaverry manzana R lote 5 Zona A del distrito de Socabaya.

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

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

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

**DE LA PARTE DEMANDANTE:**

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

**DE LA PARTE DEMANDADA:**

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

**RECHAZO**

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

**Tómese razón y hágase saber.**

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

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

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

Con lo que concluyó.-

Erwin Alberto Rodríguez Panigoso  
Juez Segundo Juzgado Civil  
MBJ - Paucarpata

Gut.  
Mar. 2017

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Mery...  
Calle...

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

**RESOLUCIÓN NRO. 13-2016**

**SENTENCIA N° 50 - 2016**

Arequipa, dos mil dieciséis  
Abril veintiocho.-

**VISTOS:**

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

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

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

**CONTESTACION DE LA DEMANDA:**

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

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

**OTROS ASPECTOS PROCESALES:**

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

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



106  
Caso  
No

**CONSIDERANDO:** Que;

**PRIMERO: Puntos Controvertidos:**

Se fijaron los siguientes:

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

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

**SEGUNDO: Análisis:**

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

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

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

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

Cuarto Juzgado de Justicia del Arequipa  
Almey Yuste Apaza Calkina  
Especialista Legal  
Segundo Juzgado Pasa

10  
Culpa  
Nue

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

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

#### TERCERO: De la multa

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

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

#### CUARTO: Sobre las costas y costos

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

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

#### RESUELVO:

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

Corte Superior de Justicia de Ayacucho

Mery Yánela Apaza  
Especialista en Ley

José Saguro Jarama Civil  
MBU - Paucarpata




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


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

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

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

Regístrese y comuníquese.-

  
Evaristo Alberto Rodríguez Pantigoso  
Juez Segundo Juzgado Civil  
MBJ - Paucarpata

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

14718-2016  
Mediante: 1677-2015-0412-JM-FC-03  
Especialista: Cari Chevarria Giovanna  
Mandante: Martinez Llamosas Candy Sophia  
Mandado: Llamozas Gamero Maria Angelica  
Materia: interpone recurso de apelacion



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

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

1. PETITORIO

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

FUNDAMENTOS DE ERROR DE HECHO Y DERECHO

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

1449  
C. 110  
C. 110

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

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

150  
Calle  
Punta

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

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

Autos  
19

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

152  
Auto  
Queda

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

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

### 3. NATURALEZA DEL AGRAVIO

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

### LO TANTO

usted pido dar trámite a mi recurso de apelación

### PRIMER OTROSÍ

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

Quinta, 02 de abril del 2016

  
Benzo Angulo Vazquez  
ABOGADO  
C.A. 7318





**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

*Adolfo F. de  
Lima  
19/1*

2015-1673-2SC/O.M. Pascual Rodríguez y otros/Otorgamiento de Escritura Pública

1 de 1

Demandante: Candy Sophia Martínez Llamozas  
Demandado: María Angélica Llamozas Gamero  
Materia: Otorgamiento de escritura pública  
Juez: Luis Rodríguez Pantigoso

**CAUSA N° 1673-2015-0-0412-JM-CI-03**

SENTENCIA DE VISTA NRO. 359-2016-2SC

RESOLUCION N° 19 (CINCO)

Arequipa, del dos mil dieciséis  
Julio dieciocho.-

**I. PARTE EXPOSITIVA:** -----

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

**OBJETO DE LA ALEADA:** -----

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

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Secretaría  
Segunda Sala Civil









**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

*Actas  
minutas  
193*

2015-1673-2002-MI-Poder Judicial/Apura/OTorgamiento de Escritura Pública

3 de 3

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

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

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

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

**Segundo.- Sustento Normativo: -----**

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

*Handwritten marks: a star and the number 193*

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



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

*Ante Instrumento*  
*194*

2015-1973-2002-M Pacorp/A Rodríguez/Ayres/Otorgamiento de Escritura Pública

4 de 9

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

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

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

**Tercero.- Sustento Jurisprudencial:**

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

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

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

Corte Superior de Justicia de Arequipa

*[Signature]*  
Luzmila T. Álvarez Urbina  
Secretaría  
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

*caso  
previamente  
199*

2015-1073-2002/M Proceso/Rodríguez/Apaza/Organismo de Escritura Pública

5 de 9

siete, en el Octavo Considerando sostiene: "Que, el proceso de otorgamiento de escritura pública regulado por el artículo 1412 del Código Civil[2] tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes en él intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, como así ha sido señalado en diversas ejecutorías emitidas en sede casatoria, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez (más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autografía que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto".

- Casación N° 2524-2012-SANTA. Publicado el 28 de febrero del 2014. En el apartado III [sobre 'Materia Jurídica en Debate'], punto 3, sostiene "Que en ese sentido, el proceso de otorgamiento de escritura pública tendrá por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías".

**Cuarto.- Análisis Jurídico - Fáctico (Valoración)**

4.1. De acuerdo al petitorio de la demanda de fojas veintiuno y su subsanación de fojas treinta y dos, Candy Sophia Martínez Llamozas, solicita como **pretensión principal**, que la demandada María Angélica Llamozas Gamero cumpla con otorgarle la Escritura Pública de la minuta de compra venta celebrada con fecha trece de mayo del dos mil quince respecto de la transferencia del 32.60% de las acciones y derechos del bien inmueble ubicado en la calle General Fernandini 503 Cerro Salaverry del Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° P06057905 del Registro de Predios de la Zona Registral XII de Arequipa; y como **pretensión accesoria**, se ordene la inscripción en los Registros

Corte Superior de Justicia de Arequipa  
*[Firma]*  
Dra. Mercedes Urbina  
Secretaría  
Segunda Sala Civil



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

*Auto  
 recurrente  
 196*

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

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

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

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

Corte Superior de Justicia de Arequipa  
  
 Gladys T. Alvarez Urbina  
 Secretaria  
 Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

*señala  
que no actúa  
1997*

2015-1813-2002-M Proscarpa/Rodriguez/Spaza/Otorgamiento de Escritura Pública

7 de 9

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

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

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

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

Jefe de Sala de Arequipa

*[Firma]*  
Luis T. Alvarez Urbina  
Secretaría  
Segunda Sala Civil



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

2015-1673-28C02-M Paucarpita/Rodríguez Aparicio/Otorgamiento de Escritura Pública

Página 1

*Creo  
 198*

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

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

**III. PARTE RESOLUTIVA:** -----

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

Corte Superior de Justicia de Arequipa

*[Signature]*  
 Melys T. Alvarez Urbina  
 Secretaria  
 Segunda Sala Civil



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

*Acuerdo  
 Modulatorio  
 195*

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

6 de 8

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

SS.

Carreón Romero

López Rivera

Córdova Lanza

Devuelto por Rolatoria  
 Hoy 08 AGO. 2016

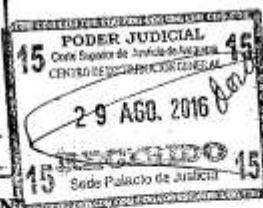
Corte Superior de Justicia de Arequipa

Gludys T. Álvarez Urbina  
 Secretaria  
 Segunda Sala Civil



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

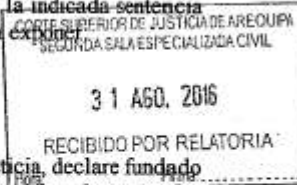
Corte Superior de Justicia de Arequipa  
SECRETARÍA DE JUSTICIA  
31 AGO 2016  
Cantidad Copias: 3  
Hora: 8:30  
Firma: JB



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

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

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



**PETITORIO**

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

**COMPETENCIA**

De acuerdo a lo establecido en el inciso 3) del artículo 387° del código procesal civil, resulta competente para resolver la admisibilidad del recurso el órgano que emitió la resolución impugnada.

**PROCEDENCIA DEL PRESENTE RECURSO**

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

**ANTECEDENTES**

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



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

*Arce*  
*206*  
*1/2011*

#### **REQUISITOS DE FORMA DEL RECURSO**

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

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

#### **REQUISITOS DE FONDO DEL RECURSO**

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

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

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

##### **Causales específicas para el recurso de casación**

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

#### **FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION IMPUGNATORIA**

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

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

*Asuntos  
Nota  
207*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Amicus  
Ocho  
2018*

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

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

*Los autos  
209*

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

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

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

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

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

**VIII. -ANEXOS:**

Acompaño recibo de tasa judicial correspondiente.

**PORTANTO:**

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

Arequipa, 29 de agosto del 2016

  
Sergio Anacleto Valdovinos  
ABOGADO  
C.A.A. 7318



*diezientos diez*  
*290*

212

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

**CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA**

**Otorgamiento de Escritura Pública**

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

Lima, veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete.-

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

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

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

**2.- ANTECEDENTES:**

**DEMANDA**

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



210

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
ÁREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

**CONTESTACIÓN**

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

**PUNTOS CONTROVERTIDOS**

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

219

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

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



220

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

**APELACIÓN DE SENTENCIA**

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

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

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

221

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

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

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

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

222

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

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

**4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

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

**5.- CONSIDERANDO:**

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAJACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

TERCERO.- En este sentido se debe tener presente que el otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como un deber de las partes de perfeccionar el contrato; que ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar este proceso, conforme a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, a fin de que el renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa es el juez quien se sustituye en el lugar del obligado<sup>1</sup>.

CUARTO.- Por su parte artículo 1549 del Código Civil<sup>2</sup> establece que es obligación esencial del vendedor **perfeccionar** la transferencia de la propiedad. De ahí que para Max Arias – Shereiber Pezet,<sup>3</sup> el perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permitan al comprador ejercer a plenitud los derechos que emanan de la compra venta, por lo que el artículo 1549 se refiere de modo integral a la adecuación de la transferencia de la propiedad del bien, que es materia del contrato de compra venta, y cubre, no solo las obligaciones principales sino también las que derivan de aquella y tengan carácter accesorio.

<sup>1</sup>Corte Suprema de Justicia: Casación No. 122-2015- Lima Norte

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

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

224

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA

Otorgamiento de Escritura Pública

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

SEXTO.- Para llevar a cabo dicho perfeccionamiento se deberá verificar el cumplimiento de las prestaciones **a las que se han obligado las partes**, que en la compra venta son la transferencia de la propiedad y el pago; sin embargo, esta pretensión también supone que previamente el contrato se haya perfeccionado, es decir, que exista consenso sobre todas sus estipulaciones, de conformidad con el artículo 1359 del Código Civil<sup>4</sup>.

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

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

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

225

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

**CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA**

**Otorgamiento de Escritura Pública**

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

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

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



226

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

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

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

227

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

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

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

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

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



218

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

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

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

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

**5.- DECISIÓN:**

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

229

CASACIÓN N° 4030-2016  
AREQUIPA  
Otorgamiento de Escritura Pública

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

SS.

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA

Scm/Lrr

SE PUBLICO CONFORME A LEY

13

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