



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**CIVIL N° 12907-2010-0-1801-JR-CI-26°**

**PRESENTADO POR**  
**ROSA MARIA CHUNGA OLORTEGUI**

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

**LIMA - PERÚ**

**2020**



**CC BY-NC-ND**

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

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

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



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

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 12907-2010-0-1801-JR-CI-26°**

**Materia** : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

**Entidad** : PODER JUDICIAL

**Demandante** : ISAAC LIDUVINA JÉRONIMO LOAYZA Y  
OTROS.

**Demandado** : MIGUEL MERINO ROGEL

**Bachiller** : CHUNGA OLORTEGUI, ROSA MARIA

**Código** : 2011122713

**LIMA – PERÚ**

**2020**

En el Informe Jurídico se analiza un proceso civil sumarísimo de Otorgamiento de Escritura Pública. La demanda fue interpuesta por Ysaac Liduvina Gerónimo Loayza, Antonio Huashuayo Silva en representación de David Huashuayo Silva, Armando Silva Guzmán, Alejandrina Guzmán Castro, Aldegunda Silva Guzmán en representación de la sociedad conyugal con Mardonio Alcides Yupanqui Ortiz y María Magdalena Trejo Vidal contra Miguel Merino Rogel, con la finalidad que les otorguen la escritura pública del contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en el lote 04, manzana D de la Urbanización Pro - Distrito de San Martín de Porres, inscrito en partida registral N° 44139820 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Los demandantes alegan que, han cumplido con cancelar el precio total de venta del inmueble sub Litis, por lo que el demandado está en la obligación de otorgarles la escritura pública del contrato de compraventa. El Juez de Primera Instancia, luego de analizar el cumplimiento de los elementos para la acción de otorgamiento de escritura pública, resolvió declarar FUNDADA la demanda, ordenando que el demandado cumpla con otorgar escritura pública del contrato de compraventa sobre el inmueble sub Litis. La Sexta Sala Civil, resolvió REVOCAR la resolución que declara Fundada la demanda, y reformándola declaró IMPROCEDENTE la demanda, por cuanto no existía contrato vigente entre las partes. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declaró IMPROCEDENTE el Recurso de Casación, debido a que no hubo la fundamentación suficiente que permita acreditar la infracción normativa o el apartamiento del precedente vinculante.

## ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	2
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	13
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	19
IV. CONCLUSIONES.....	25
V. BIBLIOGRAFÍA.....	26

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

### **SINTESIS DE LA DEMANDA**

Con fecha 21 de mayo de 2010 Ysaac Liduvina Geronimo Loayza, Antonio Huashuayo Silva en representación de David Huashuayo Silva, Armando Silva Guzmán, Alejandrina Guzmán Castro, Aldegunda Silva Guzmán en representación de la sociedad conyugal que conforma con Mardonio Alcides Yupanqui Ortiz y María Magdalena Trejo Vidal interpusieron demanda de otorgamiento de escritura pública contra Miguel Merino Rogel.

### **Petitorio**

La parte demandante solicita que se le otorgue la Escritura Pública del contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en el lote 04, manzana D de la Urbanización Pro - Distrito de San Martín de Porres - inscrito en partida registral N° 44139820 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por haberse cumplido con cancelar la totalidad de la suma señalada en el contrato y haber transcurrido un tiempo excesivo para otorgar la respectiva escritura pública.

### **Fundamentos de hecho**

Los fundamentos expuestos fueron los siguientes:

Los demandantes señalaron que el 02 de febrero de 1998, celebraron un contrato de compraventa con Miguel Merino Rogel sobre el inmueble ubicado en el lote 04, manzana D de la Urbanización Pro - Distrito de San Martín de Porres, pactando como precio la suma de US\$ 103,125.00 dólares americanos, monto que sería pagado con una cuota inicial de US\$ 23,469.00 dólares americanos y el saldo de US\$ 79,656 dólares americanos más sus intereses de US\$ 47,094.00 dólares americanos sumando un total de US\$ 126,750.00 dólares americanos que serían cancelados mediante 50 cuotas mensuales de US\$ 2,535.00 dólares americanos.

Que, habiendo cumplido con el pago de la cuota inicial los demandantes tomaron posesión del bien inmueble y se les hizo la entrega de la minuta de compraventa con firma legalizada del vendedor Miguel Merino Rogel. Asimismo se cumplió con cada

una de las cuotas establecidas en el mencionado contrato, conforme se acreditan con las letras de cambio canceladas y entregadas a la parte demandante, con los comprobantes de pago efectuados a favor del vendedor Miguel Merino Rogel, dando por cancelado el monto total de la transferencia.

No obstante de haberse cumplido con la obligación pactada y estar poseyendo el bien inmueble por más de 10 años en calidad de propietarios, así como de los reiterados pedidos para la regularización del contrato en mención al vendedor, haciendo este último caso omiso, por lo que se decidió remitir carta notarial con fecha 8 de marzo de 2010 donde se emplazo al vendedor para que haga entrega de dicha Escritura Pública, bajo apercibimiento de hacer valer sus derechos ante las instancias correspondientes.

Finalmente con fecha 6 de abril de 2010 los demandantes invitaron a conciliar al demandado Miguel Merino Rogel, ante el Centro de Conciliación, siendo invitado a las audiencias de conciliación de fechas 15 y 22 de abril de 2010, sin que concurriera a ninguna de estas por se dio por concluido el procedimiento de conciliación, lo que acredita el interés para obrar de los demandantes en acudiendo al órgano jurisdiccional competente.

### **Fundamentos de Derechos**

Se ampara la demanda conforme al Código Civil y Código Procesal Civil en los siguientes artículos:

- Código Civil artículos números 1220°, 1412°, 1529°, 1549°, 1550°, 1551°, 1558° y demás aplicables.
- Código Procesal Civil artículos números 424°, 425° y 546°.

**Vía Procedimental:** Proceso Sumarísimo

### **Medios Probatorios**

Adjunto los siguientes medios probatorios:

- Copia literal de la partida N° 441139820 del Registro de Predios de Lima, donde consta inscrito el bien inmueble, materia del contrato de compraventa.

- Copia legalizada del contrato de compraventa entre los demandantes y el demandado.
- Copias legalizadas de las letras de cambio otorgadas a los recurrentes donde constan los montos efectuados en virtud a las cuotas establecidas en el contrato de compraventa.
- Copias legalizadas de los recibos de pago N° 49 y 50 que acreditan la cancelación total del saldo deudor señalado en el contrato de compraventa, otorgadas a los recurrentes.
- Copias de los tributos cancelados a la Municipalidad de San Martín de Porres por concepto de impuesto predial,, el primero cancelado después de la celebración del contrato y los subsiguientes cancelados en forma individual por cada uno de los recurrentes, lo que acredita la posesión directa e inmediata del inmueble.
- Acta de conciliación otorgada por el Centro de Conciliación “asociación Peruana de Conciliación y arbitraje” de fecha 22 de abril de 2010, que muestra el interés para obrar de los recurrentes.

## **SINTESIS DE LA CONTESTACION DE DEMANDA**

Con fecha 09 de junio de 2010, MIGUEL MERINO ROGEL, se apersono al proceso manifestando haber tomado conocimiento del mismo de manera casual, a fin de deducir la nulidad de todo lo actuado, sin perjuicio de ellos propone la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes, además formulando tacha contra medios probatorios y finalmente procedió a contestar la demanda negando y contradiciendo la misma.

### **Fundamento de hecho**

- **Nulidad**

En el contrato de compraventa celebrado el 02 de febrero de 1998, ambas partes señalamos nuestros domicilios reales, consignando el demandado como dirección la Av. Del Parque Sur 185 Of, 302 – San Isidro, lugar donde debió remitirse todo tipo de

comunicación, sin embargo, no se ha recibido ninguna notificación de demanda, invitación a conciliar ni cartas notariales al dominio real del demandado.

En consecuencia, los demandantes de modo malicioso y temerario han iniciado un proceso judicial de otorgamiento de Escritura Pública sin haberme sido notificado en mi domicilio real con la demanda, indicado una dirección diferente ante el centro de conciliación, con el fin de que mi persona no tome conocimiento sobre las acciones iniciadas por la parte demandante, vulnerando mi derecho a la defensa.

Asimismo, la parte demandante no ha cumplido con los requisitos de procesabilidad de la demanda al no consignar el domicilio real de demandado, así como haber convocado a conciliar de manera extrajudicial al demandado, la misma que no se realizó por que en dicha acta los demandantes consignaron una dirección que no corresponde a mi domicilio real, con el fin de que nunca asistiera a dicha conciliación.

Por lo tanto, solicito la parte demandada que se declare la nulidad de todo lo actuado por no haber sido notificado conforme a ley.

- **La excepción de falta de legitimidad para obrar de la parte demandante.**

En el contrato precitado, ambas partes estipularon que el vendedor (demandado) se reserva el derecho de propiedad hasta que los compradores (demandante), cumplan con cancelar el monto total del precio de venta, que fue dividido en una cuota inicial de US\$ 23,469.00 y cincuenta (50) cuotas mensuales de US\$ 47,094.00. Sin embargo, los demandantes solo han cancelado algunas cuotas pactadas, por lo que se procedió a comunicar a los demandantes, conforme la cláusula cuarta del contrato, la resolución automática por incumplimiento del mismo, según consta en la carta notarial del 18 de marzo de 2010.

Por ende, la parte demandante no posee el título de compradores, en virtud de la resolución de contrato antes mencionada, por lo cual no cumple la relación jurídica sustantiva, faltándoles la legitimidad para obrar necesaria para poder recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solicitar el otorgamiento de Escritura Pública.

- **Tacha**

Los demandantes presentaron como medios probatorios comprobantes de pagos por concepto de Impuesto Predial y Acta de Conciliación Extrajudicial, sin embargo, ambos medios no aseveran la pretensión postulada de otorgamiento de escritura pública.

El primero no demostraría el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el contrato de compraventa ni la cancelación del precio total de venta, y el segundo, constituye un requisito de procedibilidad de la demanda, pero no versa sobre los hechos de la demanda.

Por ende, solicita se declare FUNDADA la tacha contra los medios probatorios precitados.

- **Contestación de la demanda**

La parte demandante sostiene que celebraron un contrato de compraventa sobre el inmueble materia de Litis, acordando el modo de pago del precio de venta, sin embargo, es falso lo señalado por los mismo que han cumplido con cancelar la totalidad del monto del precio de venta pactado, mediante 50 cuotas mensuales, para lo cual anexaron como medio de prueba 26 letras de cambio y 7 recibos supuestamente cancelados, demostrando así que nunca se cancelaron el número de cuotas en su totalidad.

Los demandantes argumentan que no hubo ninguna disconformidad respecto de las cuotas pagadas, pese a ello, es evidente que mediante Carta Notarial de fecha 18 de marzo de 2010 cursada a los demandantes, mediante la cual se les comunica, que ante el incumplimiento de pago del contrato de compraventa, el mismo había quedado resuelto de manera automática, conforme lo señala la cláusula cuarta del contrato mencionado. Por otro lado, los demandantes señalan que han remitido una carta notarial y diversas invitaciones para conciliar sobre la materia de la presente acción, tal como se ha señalado en la nulidad deducida líneas arriba, nunca fui notificado a mi domicilio real, el mismo que figura en el contrato de compraventa y es lugar donde debieron hacer llegar toda clase de comunicación a mi persona, con lo cual se

comprueba la mala fe de los demandantes al tratar de iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública a mis espaldas y de esta manera, mi persona no pueda ejercer su derecho de defensa.

Por lo tanto, la presente acción adolece de vicios procesales, por lo que requiero una sanción a los demandantes y al letrado patrocinante de los mismos, por cuanto su accionar es totalmente temeraria y lesivo contra mis derechos. Son por estas consideraciones que solicito se declare infundada la demanda y se archive lo actuado.

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

- **Nulidad**

- Reglamento de la Ley de Conciliación Arts. 2°, 12°, 16°, 40°.
- Código Procesal Civil: Arts. 155°, 157°, 171°, 174° y 424°.

- **Excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes**

- Código Civil Art. 1371°.
- Código Procesal Civil Arts. 446°, 447° y 552°.

- **Tacha de medios probatorios**

- Código Procesal Civil Arts. 300° y 301°.
- Decreto Legislativo 1070, Modificatoria de la Ley de Conciliación Extrajudicial Art. 6°.

- **Contestación de la demanda**

- Código Civil Arts. 1220°, 1371° y 1412°.

## **Medios probatorios**

- Contrato de Compraventa del inmueble ubicado en el Lote 4 de la Manzana D de la urbanización Pro, San Martín de Porres, el mismo que fue presentado por los demandantes.
- Carta Notarial del 18 de marzo de 2010, cursada a los demandantes, mediante el cual pongo en conocimiento de los demandantes, la resolución automática del contrato de compraventa por incumplimiento de pago.
- Copia legalizada de las letras de cambio y recibos de pago ofrecidos por el demandante, mediante los cuales demuestro que los mismos nunca cumplieron con pagar íntegramente el precio de venta.

## **SINTESIS SANEAMIENTO PROCESAL - AUDIENCIA UNICA**

Con fecha 11 de agosto de 2010, mediante Resolución N° 5 se inició la audiencia única, declarando la IMPROCEDENCIA de la NULIDAD deducida por el demandado. Se admitieron y actuaron los medios probatorios de la excepción por falta de legitimidad deducida por el demandado, reservándose el Juzgado el derecho de resolver en resolución aparte la excepción, señalándose fecha de continuación de la audiencia única.

En la Resolución N° 7 con fecha 7 de septiembre de 2010, de declaro INFUNDADA la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, y en consecuencia se declaró SANEADO EL PROCESO, señalándose fecha de continuación de Audiencia Única.

El 7 de octubre del 2010, se continuó la Audiencia Única, donde se fijaron los puntos controvertidos y admitieron medios probatorios de la parte demandante y demandada.

- **Fijación de puntos controvertidos**

Se tendrá que determinar si el demandado se encuentra obligado con otorgar la Escritura Pública materia de la demanda a favor de los accionantes.

- **Actuación de los medios probatorios**

Se admitieron los medios probatorios de la parte demandante, los siguientes:

- Copia literal de la partida N° 44139820 del Registro de predios de Lima.
- Contrato de compraventa celebrado con el demandado.
- Copia legalizada de letras de cambio, donde consta los pagos realizados.
- Copia legalizada de los recibos de pago N° 49 y 50 que acreditan la cancelación total del predio.
- Copia de los tributos municipales cancelados, que acredita la condición de poseedores de los demandantes.
- Acta de conciliación, este se consideró como anexo y no como medio de prueba.

Se admitieron los medios probatorios de la parte demanda, los siguientes:

- Contrato de compraventa celebrado con el demandante
- Copia certificada de la Carta Notaria de fecha 18 de marzo de 2010.

Se admitió como medio de prueba de oficio, lo siguientes:

- Carta Notarial de fecha 09 de marzo de 2010.
- Informe Contable de fecha 07 de agosto de 2010.

## **DECISIÓN EN LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Declara FUNDADA la demanda, en consecuencia ORDENO que el demandado cumpla con otorgar la escritura pública del contrato de compraventa sobre el inmueble materia de Litis.

## **SINTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Con fecha 6 de diciembre del 2010, el demandado Miguel Merino Rogel, interpuso recurso de apelación contra la resolución número 10 de fecha 18 de octubre del 2010, que declaro fundada la demanda, contradiciendo en todos los extremos, por considerar que la sentencia está plagada de errores y apreciaciones subjetivas parcializadas, efectuadas por el juzgador, solicitando que se revoque y declare infundada la demanda.

- **Error de hecho**

Los errores de hechos fueron los siguientes:

Que, el demandado y los demandantes celebraron un contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en el lote 04, manzana D de la Urbanización Pro - Distrito de San Martín de Porres, con las estipulaciones señaladas en el mismo. Dicho contrato fue resuelto por incumplimiento de pago de los demandantes, aplicándose la cláusula resolutoria del mismo, acto que se comunicó a los demandantes mediante carta notarial de fecha 18 de marzo de 2010, sin embargo, a pesar de haberse demostrado fehacientemente el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato, el Juez señala de manera arbitraria y carente de sustento que no se ha señalado el importe del precio que se encuentra pendiente de pago ni cuestiono la validez de los documentos presentados por los demandantes que demostraría una serie de desembolsos de dineros efectuado a favor del demandado, cuyos pagos no habrían sido negados por el mismo.

Al respecto, el demandado manifiesta que no pudo cuestionar la veracidad de los supuestos recibos de pago presentados por los demandantes, debido que, dichos documentos fueron presentados con fecha 12 de agosto de 2010, es decir, una vez finalizada la etapa postuladora, siendo admitidos por el Juez sin correr traslado de los mismos al demandado.

Asimismo, el Juez considera que los supuestos pagos efectuados por la parte demandante y que pretenden probar con diversos recibos que obra en autos, habrían sido efectuados a favor del demandado, pero una simple lectura de los mismos se puede apreciar que esos supuestos pagos fueron efectuados a personas distintas al demandado y algunos recibos ni siquiera presentan identificación del receptor. Por ende, el Juez va en contra de lo estipulado en el Art. 1224 de Código Civil, el cual señala que el pago solo es válido cuando se efectúa al acreedor, al designado por Juez, por la ley o por el propio acreedor, lo cual se puede apreciar en autos, que el demandado nunca designo persona alguna para recibir el pago del monto adeudado, situación que en ningún momento fue probada por los demandantes, por lo tanto, dichos recibos no deberían ser considerados validos ni tener efectos cancelatorios.

En el considerando quinto de los fundamentos de exposición de la sentencia, señalan “que la cancelación del precio de venta tampoco ha sido considerada por las partes

dentro del contrato de compraventa como condición o requisito previo para proceder con la formalización exigida”, del mismo modo, se puede apreciar en la cláusula cuarta del mencionado contrato que ante el incumplimiento de pago de dos cuotas sean continuas o alternadas se procede a la resolución de pleno derecho de dicho contrato, por consiguiente, no sería exigible la estructuración de un contrato nulo, sin embargo, el juez pretende desconocer el contenido de la cláusula cuarta al emitir su sentencia.

Asimismo, en el considerando sexto de la sentencia, el Juez establece una divergencia entre las partes en torno a si la causal de resolución de contrato invocada por el demandado se produjo o no, manifestando que la misma debería ser discutida y declarada en un proceso judicial diferente, asistiéndole el derecho a los demandantes de exigir la formalización del de compraventa. Sobre el particular, debo manifestar que el Juez va en contra de lo regulado por las partes, conforme a la cláusula cuarta y quinta del mencionado contrato, donde las partes convinieron el tipo de resolución del mismo, amparado por el Art. 1430 del Código Civil, vulnerando de manera grosera los principios de legalidad y de la debida motivación de las resoluciones judiciales.

- **Error de derecho**

Los errores de derecho expuestos fueron los siguientes:

La decisión del Juez se encuentra plagada de errores y apreciaciones subjetivas y parcializadas, por ceñirse a situaciones de hechos arbitrariamente, ante situaciones de derechos como lo es un contrato celebrado por las partes, donde se estipulan las causas para resolver automáticamente el contrato, amparado por el Art. 1430 de Código Civil, con lo cual los demandantes pretenden beneficiarse.

- **Fundamentación del agravio**

Los fundamentos de agravio fueron los siguientes:

La decisión del Juzgado mediante la resolución impugnada, produce agravio al demandado, por vulnerar normas y principios constitucionales, sustantivos y procesales,

al pretender otorgar un derecho fenecido a los demandantes, despojando de un bien patrimonial al demandado.

### **SINTESIS DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Mediante el escrito de fecha 06 de diciembre de 2010, dentro del plazo señalado el demandado interpone recurso de apelación, de conformidad con los Arts. 364°, 365° del Código Procesal Civil, contra la Resolución N° 10 que declara fundada la demanda, señalando que se vulnera las normas y principios constitucionales, sustantivos y procesales, al pretender otorgar un derecho fenecido a los demandantes y despojando indebidamente un bien de propiedad del demandado.

Decidiendo por Resolución N° 4 la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, con fecha 07 de julio de 2011, resuelve: CONFIRMAR la Resolución N° 7 en el extremo que declara infundada Excepción de Falta de Legitimidad para obrar del demandante; REVOCAR la sentencia emitida mediante Resolución N° 10 que declaro fundada la demanda, REFORMANDOLA en declarar improcedente la demanda, con costas y costos.

### **SINTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante escrito de fecha 15 de Agosto de 2011, los demandantes interpusieron Recurso extraordinario de casación, en conformidad con los artículos 384°, 387° y 388° del Código procesal Civil, contra la Sentencia emitida por la Sexta Sala Civil. Argumentando que dicho pronunciamiento aplico en forma indebida el artículo 1430° del Código Civil y implicó el artículo 1412 del mismo código.

Es el 13 de octubre de 2011, que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica expidió la Casación N° 3900 – 2011, de conformidad con lo establecido en los artículos 388° y 392° del código Procesal civil, que declara IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por el demandante, se dispuso la publicación de la resolución en el Diario Oficial El Peruano.

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

### Cuestión N° 1

- *Respecto al pedido de Nulidad de todo lo actuado ¿El juzgado procedió correctamente al declarar improcedente la nulidad deducida por la parte demandada?*

#### **IDENTIFICACION:**

El demandado en su escrito de contestación de demanda, procedió a deducir nulidad de todo lo actuado, conforme al Art. 171° y 172° del Código Procesal Civil, en razón de los agravios expuesto, los cuales son:

- Que, causó agravio el hecho de que los demandantes hayan enviado cartas notariales y la invitación a conciliar a una dirección diferente a la consignada en el contrato de compraventa celebrado el 02/02/1998 entre la parte demandante y el demandado.
- Que, causó agravio el hecho de no cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 424° del Código Procesal Civil inciso 4 que indica se brinde el domicilio del demandado, siendo esta demanda notificada en un domicilio distinto.

En consecuencia se deberá determinar si la nulidad deducida por el demandado vulnera el derecho a debido proceso, al no ser notificado en el domicilio señalado en el contrato de compraventa celebrado.

#### **ANALISIS:**

Iniciemos el análisis en entender que es una nulidad procesal, según Zavaleta Rodríguez (2014) señala que “si la nulidad se funda en errores *in iudicando*, esta será improcedente. Para que exista nulidad debe darse indefensión, lo cual excluye a los errores relacionados con el fondo del litigio” (Pag. 37).

Tener presente que la figura de nulidad nace principalmente de nuestra norma sustantiva, pero pese a ser la nulidad procesal un medio muy utilizado, aún resulta

confuso entender sobre su naturaleza y finalidad, lo cual promueve en muchas de sus ocasiones el uso indebido, con el fin de lograr una dilación excesiva del proceso.

Con ello, podemos definir a groso modo, como un medio impugnatorio muy particular, porque puede configurar como un remedio o un recurso, conforme señala Monroy Gálvez (1992):

“Son recursos aquellos que tienen como propósito cuestionar un acto procesal contenido en una resolución, será recurso ejemplo, la apelación, la reposición, la casación o la queja, por atacar resoluciones concretas, sean decretos, autos o sentencia. En cambio son remedios los medios impugnatorios que cuestionan actos procesales no contenidos en resoluciones, así por ejemplo, son los remedios la tacha a un testigo a un documento, la oposición a una precia, el pedido de nulidad de una audiencia o del acto de la notificación” (Pag. 22).

Por ende, la nulidad procesal es un medio impugnatorio particular, en algunos casos se configurara como un remedio y en otros un recurso, dependiendo si el acto procesal en cuestión está o no contenido en una resolución.

En relación a la cuestión planteada, debemos verificar que el Juez procederá a sancionar una nulidad de un acto procesal por causas establecidas en la Ley procesal, llamado principio de especificidad, asimismo en el caso de no haber una causal en la ley, puede declarar la nulidad de un acto procesal cuando se evidencia está en tal magnitud que impida la obtención de la finalidad del acto procesal. Ambos factores son tomados en la valoración realizada por el Juez, así como el principio de consolidación, según COUTERE (1993) señala que la convalidación es la acción y efecto de subsanar los vicios ya sea por el transcurso del tiempo, por la voluntad de las partes o por una decisión judicial (Pag. 391).

Ahora bien, la nulidad deducida por el demandado por afectar su derecho al debido proceso, es decir que sus derechos y principios que garantizan la tutela de los derechos procesales fundamentales desarrollados dentro del proceso judicial no fueron afectados al declarar el juez la improcedencia de la Nulidad, debido a que no se afectó el conocimiento oportuno de lo actuado, pese a aludir el demandado un irregular emplazamiento, por ello en aplicación del principio de convalidación, se aprecia que al ser contestada la demanda en tiempo oportuno, se convalido el acto irregular alegado.

Por lo tanto, la resolución que declara la improcedencia de la nulidad deducida se encuentra valida por el principio de convalidación, como por los principios procesales de celeridad y economía procesal del Código Procesal Civil.

## **Cuestión N° 2**

- *En relación a la excepción de falta de legitimidad para obrar activa ¿Debió ser declarada infundada?*

### **IDENTIFICACION:**

Como argumento el demandado alega al contestar la demanda, la Excepción de falta de legitimidad para obrar de la parte demandante, en merito a la cláusula cuarta y sexta del contrato de compraventa celebrado el 02/02/1998, quedando pactado la resolución automática por falta de pago y la reserva de propiedad hasta la cancelación integra del precio de venta.

Al respecto, el demandado manifiesta que el contrato quedo resuelto automáticamente por la falta de cancelación del precio de venta, manteniendo así la reserva de la propiedad y que dicha resolución automática fue comunicada a la parte demandante mediante Carta Notarial de fecha 18/03/2010, con lo cual se configura que lo demandantes no tienen la calidad de compradores, ergo no tiene legitimidad para obrar ante el órgano jurisdiccional. Sin embargo, mediante Resolución N° 7 el Juzgado Civil declara infundada la excepción aludida, debido a que dicha cuestión manifestada por el demandado será dilucidada en el proceso, siendo confirmada la decisión por la Sala Civil.

### **ANALISIS:**

Es indudable que el derecho de defensa es un derecho fundamental que tiene el aludido, desde el emplazamiento, otorgándole la posibilidad de ofrecer los medios probatorios que acredite los fundamentos de su posición dentro del proceso, resultando como uno de los medios de defensa de forma las excepciones que derivan de la ausencia o

insuficiencia de presupuestos procesales y condiciones de la acción, a fin que se declare la existencia de una relación jurídica procesal inválida.

En tal efecto, resulta necesario que en un proceso se verifique el debido cumplimiento de las condiciones de acción y los presupuestos procesales, para producir así una relación jurídica procesal válida, generando que lo resulto se justo y eficaz.

Consecuentemente, la legitimidad para obrar puede entenderse como la relación que debe existir entre el vínculo material y el procesal, de manera de quienes son parte de la relación jurídica material deben guardar la misma calidad en la relación jurídico procesal, esto es, tener legitimidad para obrar, es decir, tener la facultad, poder, titularidad de un determinado derecho subjetivo que será objeto de pronunciamiento de fondo. Según TICONA (1999) señala que cuando el demandado deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, lo que está haciendo es afirmar que el demandante no es el titular de la pretensión que está intentando o que en todo caso no es el único que debería hacerlo, sino en compañía de otro u otros, o que él (el demandado) no debería ser el emplazado dado que la pretensión dada en su contra le es absolutamente ajena o, en todo caso, que no es el único que debería ser demandado” (Pag. 271).

Sin embargo, en los considerandos desarrollados en la Casación N° 1009-2010-Arequipa, señala lo siguiente: “(...) *al resolver una excepción de falta de legitimidad para obrar no es posible juzgar la justicia de la pretensión ni el fondo de la controversia, ni menos si el demandado es el obligado en la relación jurídica sustantiva controvertida en el proceso, por cuanto dichos aspectos deben ser objeto de debate y pronunciamiento en la sentencia, mediante el correspondiente juicio de fundabilidad: y luego de compulsarse el material probatorio aportado al proceso (...)*”. No obstante, es pertinente recalcar que no estamos frente a una resolución de contrato declarada judicialmente, sino que es justamente en el proceso de otorgamiento de Escritura Pública donde se analizara si las prestaciones del contrato de compraventa se haya perfeccionado la transferencia de propiedad, por lo que es menester el juzgador en dilucidar que se haya cumplido con las obligaciones dentro del proceso.

Por lo tanto, se justifica la decisión de declarar infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar, por ser justamente en el proceso de otorgamiento de escritura pública se verificara la perfeccionamiento del contrato, siendo de pronunciamiento en la sentencia la controversia del fondo.

### **Cuestión N° 3**

- **Dentro del Proceso Sumarísimo de otorgamiento de escritura pública, el Juez se encuentra facultado para pronunciarse sobre la eficacia del negocio jurídico.**

#### **IDENTIFICACIÓN:**

El demandado en los argumentos alegados en la contestación de la demanda y en su recurso de apelación, señala que los demandantes no han acreditado haber cancelado el precio de venta en su totalidad y por ello decidió dar por resuelto automáticamente el contrato de Compraventa, conforme a la cláusula cuarta de la misma, mediante carta notarial de fecha 18 de marzo de 2010, que comunico a la parte demandante.

Al respecto, se aprecia en los considerandos expuestos por el Juez de primera instancia, que al no verificarse en el contrato sub materia alguna condición o requisito previo para proceder con la formalización exigida por los demandantes, esta sería exigible, pero al versar su criterio respecto a la resolución automática deducida por el demandado, considera que dicha controversia debe ser discutida y declarada al interior de un proceso judicial instaurado con dicho propósito. Situación semejante ocurre en los considerando del Juez de segunda instancia, quien se inhibe a emitir una decisión respecto al cuestionamiento del acto jurídico pretendido por el demandado.

#### **ANALISIS:**

Nuestra jurisprudencia ha desarrollado los efectos de la cláusula resolutoria expresa, según la Casación N° 543-2013, Lima 17 de abril de 2013, señala que “(...)condición resolutoria expresa permite la resolución extrajudicial del contrato cuando se ha convenido expresamente la cláusula resolutoria en caso una de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo, la que debe ser establecida con toda precisión, y queda formalizada con el envío de la comunicación que exprese en forma indubitable la voluntad de la parte fiel de hacer uso del pacto comisorio, operando de pleno derecho la declaración de ineficacia del vínculo contractual. Esta resolución se produce como consecuencia del incumplimiento previsto en el pacto comisorio, pero que es ineficaz, o

sea que nadie puede valerse de ella, hasta que la parte fiel, mediante su declaración en ese sentido, le concede efecto resolutorio, entonces mientras que la parte fiel no haga uso de dicho pacto la parte infiel puede ejecutar la prestación a su cargo”.

Entendido esto, debemos deducir que en el tiempo que se desarrolló este proceso aún no se realizaba el IX Pleno Casatorio Civil, cuyo tener sobre la resolución extrajudicial, aclara al Juez el modo de proceder, señalando así “(...) en que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el juez analizara en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley o pactados por las partes, para ello, y de ser así, declarara improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin declarar la resolución del contrato. Si el juez advierte que no concurren tales requisitos, declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin pronunciarse sobre la resolución extrajudicial del contrato. En ambos supuestos, el Juez no se pronunciara en el fallo sobre la resolución extrajudicial del contrato.”

Analizando ambas jurisprudencias, con la presente cuestión, se desprende que el demandado alude un resolución extrajudicial la cual fue comunicada a la parte demandante mediante carta notarial, cumpliendo así con la comunicación expresa de su voluntad de dejar sin efectos el contrato por causa de incumplimiento, sin embargo, al resolver la primera instancia, esta no se pronuncia sobre la resolución del contrato y manifiesta que esta debe ser vista en otro procedimiento, amparando a la parte demandada, situación contraria a lo realizado por la segunda instancia, que de modo parcial tuvo un razonamiento congruente al IX Pleno Casatorio Civil, al cuestionar la eficacia del acto jurídico, declarando así la improcedencia de la demanda y reformando la decisión de la primera instancia, con lo cual tiene una decisión más encaminada a la decisión tomada por el Pleno.

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

#### **A) POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS**

##### **1) Resolución emitida por el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima – Primera Instancia.**

El Juez de primera instancia declaro fundada la demanda de otorgamiento de Escritura Pública, cuya pretensión era formalizar el contrato de compraventa de fecha 02/02/1998 celebrado con el demandado.

El Juez sostiene que, el demandando no ha demostrado cual era el importe del precio de venta que se encontraría pendiente de pago, caso que si han presentado los demandantes al adjuntar los recibos de pago lo cual acreditaría el pago efectuado del precio de venta, asimismo indica que no se cuestionó la validez de los documentos presentados por los demandantes y que la alegación de incumplimiento del contrato de compraventa no se encontraría debidamente sustentada, generando así al juzgado la convicción de que resulta exigible la formalización del referido contrato..

Al respecto, considero que el Juez valoro de forma errónea los medios probatorios (recibos de pago) entregados por la parte demandante, ya que si hacemos una verificación de cada uno de ellos y lo sumamos, no resultan la suma total a pagar, asimismo varios recibos no están dirigido a nombre del demandado, con lo que debió el Juez tomarlo como puntos controvertidos y cuestionar los mismo, a fin de darle certeza de que se cumplió con la contraprestación del pago.

Por otro lado, considero que se interpretó erróneamente lo aludido por el demandando respecto al incumplimiento del contrato y la carta notarial la cual curso el demandado a los demandantes comunicando la resolución del contrato, dicho hechos y alegatos debió haber producido un cuestionamiento a la eficacia

del acto jurídico, y no solo formalizar un documento por ser un contrato celebrado, dándole por sentado la eficacia de sus efectos jurídicos.

En consecuencia, mi posición es contraria a lo decidido por el Juez de primera instancia, al no analizar la ineficacia del acto jurídico con una debida valoración de los alegatos y medios probatorios ofrecidos.

## **2) Resolución de la Sexta Sala Civil de Lima – Segunda Instancia**

La Sala revoco la resolución emitida por el Juzgado Especializado, que declaro fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, reformándola y declarándola improcedente a causa de que el colegiado no podía emitir decisión sobre el fondo de la controversia, sino más bien una inhibitoria al advertir que lo pretendido es una demanda objetivamente imposible.

Al respecto, la sala aprecio una cuestión más que la sola formalización de un contrato sino la eficacia del contrato de compraventa, resultando una controversia que debería ser analizada en otro proceso. Además, este proceso se llevó en el año 2010, año en que el IX Pleno Casatorio Civil aun no se realizaba, sin embargo la Sala reviso de modo semejante al precedente actual, si bien no se pronunció sobre una nulidad manifiesta o desarrollado la ineficacia del acto jurídico que se buscaba formalizar, pero advirtió la controversia que no le daba la certeza de que debería ser avalada la pretensión de los demandantes.

Por lo tanto, con la Carta Notarial que adjunta el demandado en la cual comunica la resolución del contrato, conlleva a cuestionar si estamos ante la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue, y dicha improcedencia declarada por la Sala es a mi criterio lo mas idóneo al revisar la apelación de la resolución de primera instancia.

## **3) Resolución de la Sala Civil Transitoria de Lima – Casación**

La Corte Suprema, procedió a calificar el recurso de Casación interpuesto por la parte demandante, evaluando para ello los requisitos de admisibilidad y los requisitos de procedencia del mencionado recurso, resultando que el impugnante había consentido la sentencia de primera instancia, asimismo no realizo una

descripción clara y precisa de la infracción normativa o el apartamiento del precedente vinculante, ya que lo requerido por el impugnante estaba orientado al reexamen del material probatorio, por lo que procedió a declarar improcedente el recurso de casación en mérito al Art. 388 inc. 2 y 3 del Código Procesal Civil.

Al respecto, debemos entender como finalidad del recurso extraordinario, lo señalado en la Casación N° 1558-2012. Lima, 22 de junio de 2012. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República “(...) vienen a ser la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional; de ésta definición se persuade que el recurso de casación, tiene una función esencialmente nomofiláctica, función que resulta ajena la revisión de los hechos y la actividad probatoria desplegada en las instancias de mérito; por ello, el recurso de casación sólo procede por la ilegalidad en la decisión y no con la finalidad cuestionar el criterio de los Magistrados y la valoración del caudal probatorio y el aspecto fáctico del proceso; lo que es ajeno al debate casatorio”.

Por lo tanto, se puede apreciar entre los argumento de la parte impugnante que busca alegar su agravio con la reevaluación de los medios ofrecidos, siendo contrario a la finalidad que tiene el recurso extraordinario de casación que es verificar la mala aplicación de la Ley o de un precedente vinculante, siendo así la decisión de la Corte suprema acertada al declarar improcedente el recurso extraordinario.

## **B) POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

### **1) Respecto al pedido de Nulidad de todo lo actuado ¿El juzgado procedió correctamente al declarar improcedente la nulidad deducida por la parte demandada?**

Conforme a la contestación de la demanda que realiza el demandado, manifestó que no debió haberse admitido la demanda de otorgamiento de escritura pública, ya que esta no cumple con los requisito establecidos en el Art. 424 del Código Procesal Civil, en específico el inciso numeral cuatro, donde se indica que debe indicarse el

domicilio del demandado, por ello, el demandado indica las cartas notariales e invitaciones a conciliar fueron enviadas a una dirección distinta a la consignada en el contrato de compraventa celebrado entre las partes, en consecuencia, no debía haberse admitido la demanda según lo argumentado por el demandando.

La parte demandante contradice lo indicado por el demandado, ya que a la vista de la carta notarial que adjuntan al proceso, se verifica que se notificó a dicha dirección indicada en el contrato de compraventa sub materia de litis, la cual detalla que manifestaron que el demandando no vive en la dirección indicada en el contrato.

Ante ambos argumentos de la partes, se debe tener claro que el Art. 172 del Código Procesal Civil, señala “Tratándose de vicios en la notificación, la nulidad se convalida si el litigante procede de manera que ponga de manifiesto haber tomado conocimiento oportuno del contenido de la resolución.”, con lo que nos aclara que debe prevalecer principios que no entorpezcan la celeridad y economía procesal dentro del proceso .

Además, existen garantías fundamentales en el proceso, lo que nos lleva al derecho del debido proceso que tiene las partes procesales, asimismo en reiteradas jurisprudencias se ha señalado, “El debido proceso está calificado como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el solo hecho de serlo y que le faculta a solicitar del Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes del proceso o terceros legitimados, sino a proveerla con determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo, en tanto que el debido proceso sustantivo no solo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa. Consecuentemente el derecho al debido proceso es un conjunto de garantías de las cuales gozan los justiciables, que incluyen la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por Ley, la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes, tales como el derecho de acción, de contradicción, entre otros.”, en consecuencia a lo indicado, observo que en el presente proceso no se han afectado las garantías fundamentales en el proceso, ni la

defensa de la parte demandada, ya que debido a su contestación en el tiempo oportuno, garantiza la imparcialidad del Juez, al tener los alegatos de ambas partes y poder resolver conforme a lo argumentado, valorando los medios probatorios, así como la debida aplicación de la normal.

Por otro lado, debemos se debe tener en cuenta los principios procesales de celeridad y el principios de economía procesal, los mismos que constituyen como base para concretar los fines del proceso, evitando la realización de actos regulados, pero que resultan innecesarios para alcanzar el objetivo del proceso.

En ese sentido, el demandando no logro acreditar que haya operado la nulidad procesal por no haber sido notificado en el domicilio que indica, la misma que no produjo una vulneración al derecho del demandado a defenderse, ya que el mismo procedió a contestar la demandad y plantear la nulidad deducida que el Juez declaro improcedente. Por consiguiente, no se afectó el derecho al debido proceso ni a la debida defensa del demandado, sino se priorizo la finalidad que busca el proceso, resolver un conflicto de interese.

## **2) En relación a la excepción de falta de legitimidad para obrar activa ¿Debió ser declarada infundada?**

El demandando al contestar la demanda deduce al mismo tiempo una excepción de falta de legitimidad para obrar, al argumentar que como el contrato de compraventa celebrado entre las partes, se había resuelto automáticamente por haber comunicado mediante carta notarial a la parte demandante de la resolución del contrato por incumplimiento de la prestación. Por otro lado, la parte demandante manifestó que habían cumplido con al cancelación del precio de venta establecido en el contrato, para lo cual adjuntaron los medios probatorios del pago realizado.

Conforme se señaló en el análisis del problema, el demandando esta en todo su derechos de actuar diversos medios de defensa, a fin de contradecir y acreditar estos con los medios probatorios que acrediten sus alegatos, para su defensa. Asimismo, de la evaluación de los agravios expuesto por el demandando, se advierte que están dirigidos a cuestionar aspectos de fondo que se dilucidaran en el proceso de otorgamiento de demanda, no resultando amparable la excepción de falta de legitimidad para obrar.

Por lo tanto, considero que la resolución que declaro infundada la excepción aludida cumple con el criterio tomado en reiteradas jurisprudencias respecto a los procesos de otorgamiento de escritura pública, donde la controversia principal es el contrato que se busca formalizar y será de menester del Juez en dilucidar que se hayan cumplido las prestaciones recíprocas del contrato sub-materia.

**3) Dentro del Proceso Sumarísimo de otorgamiento de escritura pública, el Juez se encuentra facultado para pronunciarse sobre la eficacia del negocio jurídico.**

Conforme al IX Pleno Casatorio Civil, se constituyó como precedente judicial vinculante que el Juez realizara el control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, debiendo tener en cuenta los diversos aspectos, entre ellos la excepción de incumplimiento o si el demandado alegue resolución extrajudicial. En consecuencia, si el Juez al analizar el caso advierte que es amparable la excepción de incumplimiento del acto jurídico, o si la resolución extrajudicial cumple con los requisitos de ley, el magistrado tendrá que declarar improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública por manifiesta falta de interés para obrar. Asimismo, deberá esta ser desarrollada en los considerandos de la resolución.

En el presente caso, se puede advertir que el demandado alude una resolución automática del contrato, la cual se aprecia en la cláusula cuarta, que ante la falta de pago de una o dos letras, que facultado el demandado en resolver automáticamente dicho contrato., por ello, ante una posible ineficacia del acto jurídico que analizo la segunda instancia, es que se inhibió de dicha controversia y declaro improcedente la demanda.

Por tanto, lo resuelto por la segunda instancia se asemeja mucho a lo desarrollado por el IX Pleno Casatorio Civil, el mismo que se realizó tiempo posterior a lo resuelto en el presente caso, en consecuencia reafirmo mi posición a favor al resolver improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública por la Sala Civil, por estar relacionado al criterio del IX Pleno Casatorio Civil.

#### **IV.- CONCLUSIONES**

- Que, en el ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública, se hace referencia a un proceso plenario (sumarísimo) orientado a formalizar la celebración de un acto jurídico con la finalidad de otorgarle la seguridad y afianzamiento, requiriendo de este modo la existencia de un contrato cuya solemnidad se requiere.
  
- Que, antes de la emisión del IX Pleno Casatorio Civil, se apreciaba en la mayoría de las jurisprudencias, que el proceso de otorgamiento de escritura pública no se realiza un control de validez ni de eficacia del contrato que se pretende formalizar, debiendo discutirse la validez y/o ineficacia en otro proceso, sin embargo, este argumento ha sido tratado en el IX Pleno Casatorio Civil en lo siguiente “Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública”, es decir, que habrá un control de validez, siempre y cuando se trate de una nulidad manifiesta del contrato que se pretende formalizar, mas no la nulidad encubierta ni la anulabilidad.
  
- Que, la resolución que declaro improcedente la nulidad deducida por el demandante no vulnero ningún su derecho a la defensa, ni sus derechos fundamentales en el proceso, más bien procuro prevalecer la finalidad del proceso, sin que este sea afectado por formalismos innecesarios.
  
- Que, en un proceso de otorgamiento de escritura pública, donde el demandado aluda como medio de defensa una excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, esta no podrá ser amparada, debido que se valorara los medios probatorios para dilucidar como cuestión de fondo la eficacia del acto jurídico.

## **V.- BIBLIOGRAFIA**

- **Zavaleta Rodríguez Roger (2014).** *La motivación de las resoluciones judiciales.* Editorial Juridica Griley
- **Monroy Galvez J. (1992).** *Los medios impugnatorios en el Código Procesal civil.* Ius Et Veritas.
- **Marianella Ledesma Narvaez (2014).** *Las nulidades procesales en la jurisprudencia casatoria.* Dialogo con la Jurisprudencia.
- **Couture, Eduardo (1993)** *Fundamentos del Derechos Procesal Civil.* Tercera Edición. Deplama, Buenos Aires.
- **Jimmy J Ronquillo Pascual (2018)** *La resolución de los contratos – problemas legislativos y jurisprudenciales del incumplimiento contractual.* Gaceta Juridica.

### **Jurisprudencia:**

- **Casación N° 3777-2013.** Junín, 12 de noviembre de 2014. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.
- **Casación N° 1558-2012.** Lima, 22 de junio de 2012. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.
- IX Pleno Casatorio Civil

## **DEMANDA Y ANEXOS**

ESTAMO  
VEHICULO

invierte tu auto en una

nsionista del Sector Pú  
na Metropolitana y Ca  
evaluación.

as: 10  
Elle gratuita: 0  
ar: 01. car.pe

co de la Na

scas del Sector Público que pa  
osen cuentas de ahorro en el

Expediente N° :  
Especialista :  
Escrito N° : 01  
Cuaderno : Principal  
Sumilla : Demanda Otorgamiento de  
Escritura Pública

54  
Ovarista  
F-1  
21 MAY 2010  
PODER JUDICIAL  
MODULO D-1  
24 MAY 2010  
MESA DE PARTES  
RECIBIDO

SEÑOR JUEZ CIVIL DE LIMA

YSAC LIDUVINA GERONIMO LOAYZA con  
DNI N° 06872533, ANTONIO HUASHUAYO  
SILVA con DNI N° 08591791 en  
representación de DAVID HUASHUAYO  
SILVA según poder que adjunto, ARMANDO  
SILVA GUZMAN con DNI N° 09168267,  
ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO con DNI N°  
07166355, ALDEGUNDA SILVA GUZMAN con  
DNI N° 06896286 en representación de la  
sociedad conyugal que conforma con  
MARDONIO ALCIBIADES YUPANQUI ORTIZ  
acreditada mediante partida de matrimonio  
legalizada y MARIA MAGDALENA TREJO  
VIDAL con DNI N° 09962874 con domicilio real  
en: Lt. "04", Mz. "D", Urb. Pro, Distrito de San  
Martín de Porras, señalando domicilio procesal  
en: Calle Fernando El Católico Mz. "M" Lt. "25",  
Urb. Sta. Patricia – Distrito de La Molina, a Ud.  
respetuosamente digo:

F-2  
55  
OCT 28 1

## PETITORIO

que en Vía de Proceso Sumarísimo venimos a INTERPONER DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA contra MIGUEL MERINO ROGEL, a fin de que nos entregue la escritura pública del contrato de compra venta sobre el inmueble ubicado en el Lote "04", Manzana "D", de la Urbanización Pro, del Distrito de San Martín de Porras, inscrita en la ficha registral N° 11766297 del Registro de Inmuebles de Lima, al haberse cumplido con cancelar la totalidad de la suma señalada en dicho contrato y haber transcurrido un tiempo excesivo para otorgarnos la respectiva escritura pública, por lo que se le deberá notificar en su domicilio sito en: Prolongación Parinacochas N° 1168 - La Victoria, por los fundamentos de hecho y derecho que paso a exponer:

## FUNDAMENTOS DE HECHO

PRIMERO: Sr. Juez, con fecha 02 de Febrero de 1998, celebramos un contrato de compra venta con el Sr. MIGUEL MERINO ROGEL, sobre el inmueble ubicado en el Lote "04", Manzana "D", de la Urbanización Pro, del Distrito de San Martín de Porras, por el monto de US.\$ 103,125.00 (CIENTO TRES MIL CIENTO VEINTICINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), en dicho contrato se transfirió la propiedad del inmueble en mención, y con la cancelación de la cuota inicial tomamos posesión del inmueble, materia de transferencia, por lo que se nos hizo entrega de la minuta de compra venta, y en la misma se legalizó la firma del vendedor, Sr. MIGUEL MERINO ROGEL,

F. 3

ante Notario Público de Lima, Dr. Jorge E. Velarde Sussoni,  
para dar fe de la intervención del vendedor en dicho acto.

*50*  
*79,656*  
*126,750*  
*SEIS*

**SEGUNDO:** Sr. Juèz, que conformé a dicho contrato de compra  
venta, se señaló que en virtud al precio fijado para dicha  
transferencia del bien inmueble, se tendría que dar cumplimiento a  
dicho monto, a través de un pago de US. \$ 23,469.00  
VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE Y  
100/00 DOLARES AMERICANOS) como cuota inicial, y al pago  
del saldo en US. \$ 79,656.00 (SETENTA Y NUEVE MIL  
SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS Y 100/00 DOLARES  
AMERICANOS) más sus intereses de US. \$ 47,094.00  
CUARENTA Y SIETE MIL NOVENTICUATRO Y 100/00  
DOLARES AMERICANOS), siendo un monto total de US. \$  
126,750.00 (CIENTO VEINTISEIS MIL SETECIENTOS  
CINCUENTA MIL Y 100/00 DOLARES AMERICANOS), dicho  
monto total sería cancelado en 50 cuota mensuales de US. \$  
2,535.00 (DOS MIL QUIENTOS TREINTA Y CINCO Y 100/00  
DOLARES AMERICANOS).

**TERCERO:** Sr. Juez, conforme al monto total de dicho contrato de  
compra venta, sobre el bien inmueble en mención, se ha cumplido  
con cancelar con cada una de las cuotas establecidas por dicho  
contrato, conforme se acreditan con las letras de cambio  
canceladas, entregadas a los recurrentes, y con los  
comprobantes de pago efectuados a favor del vendedor, Sr.  
**MIGUEL MERINO ROGEL**, con ello se dio cumplimiento al  
monto total del contrato en mención.

F-4  
SD  
Anexo 4/13/72

**CUARTO:** Sr. Juez, que durante el cumplimiento de las cuotas, conforme al precio pactado del contrato de compra venta, en todo momento hemos podido apreciar la satisfacción de parte del vendedor, por lo que en ningún momento, éste ha mostrado su disconformidad sobre las cuotas pagadas, o apreciarse alguna mención o acto que conllevaría a la resolución del contrato de compra venta, más aún, en todo momento hemos podido realizar todo acto conforme a las facultades otorgadas en calidad de propietarios de un bien inmueble, como son las de pagar los tributos o servicios básicos sobre el inmueble, materia del contrato.

**QUINTO:** Sr. Juez, que en virtud a que venimos poseyendo el inmueble, en calidad de propietarios por más de 10 años, y en ninguno de los cuales hemos tenido problema alguno, apelando a la buena fe entre las partes celebrantes del contrato de compra venta, es que habiendo transcurrido todo este tiempo, decidimos requerir al vendedor a que nos entregue la escritura pública del contrato de compra venta sobre el bien inmueble, al estar cansados de sus falsas promesas de la regularización del contrato en mención, decidimos el 08 de marzo del año en curso, remitirle una carta notarial donde lo emplazamos a que nos entregue dicha escritura pública, bajo apercibimiento de hacer valer nuestros justos derechos ante las instancias correspondientes, por lo que hemos iniciado la presente acción judicial. Luego de ello con fecha 06 de abril del año en curso invitamos a conciliar al demandado, Sr. MIGUEL MERINO ROGEL ante el CENTRO DE CONCILIACION "ASOCIACION PERUANA DE CONCILIACION Y ARBITRAJE", siendo invitado a las audiencias de

conciliación de fechas 15 y 22 de abril del año en curso, y no habiendo concurrido a ninguna de estas sesiones se dio por concluido el procedimiento conciliatorio, lo que acredita nuestro interés para obrar para acudir ante el órgano jurisdiccional competente.

E-5  
58  
Cen...

### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Amparo la demanda interpuesta en lo señalado en los artículos 424, 425 y 546 del Código Procesal Civil y en los artículos 1220, 1412, 1529, 1549, 1550, 1551, 1558, 1588 y demás aplicables del Código Civil.

### V. VIA PROCEDIMENTAL

La Vía aplicable es la del Proceso Sumarísimo en virtud a lo señalado por el artículo 1412 del Código Civil, y ser Ud. el juez civil competente.

### MEDIOS PROBATORIOS

Cumpla con adjuntar los siguientes medios probatorios:

El mérito de la copia literal de la Partida N° 44139820 del Registro de Predios de Lima, donde se encuentra inscrito el bien inmueble, materia del contrato de compra venta.

El mérito de la copia legalizada del original del contrato de compra venta del bien inmueble celebrado entre los demandantes y el Sr. MIGUEL MERINO ROGEL, donde se fijan las cláusulas de cómo se debe cumplir con los pagos.

F-6

59  
Cenizas 74

✓ El mérito de las copias legalizadas de las letras de cambio otorgadas a los recurrentes donde constan los montos efectuados en virtud a las cuotas establecidas para el cumplimiento del pago total del bien inmueble, materia del contrato de compra venta, cuyas originales exhibiré en la audiencia única.

✓ El mérito de las copias legalizadas de los recibos de pago N° 49 y 50 que acreditan la cancelación total del saldo deudor señalado en el contrato de compra venta, otorgadas a los recurrentes donde constan los montos efectuados en virtud a las cuotas establecidas para el cumplimiento del pago total del bien inmueble, materia del contrato de compra venta, cuyas originales exhibiré en la audiencia única.

✓ El mérito de las copias de los tributos cancelados a la Municipalidad de San Martín de Porras por concepto de impuesto predial, el 01° cancelado después de la celebración del contrato y los subsiguientes cancelados en forma individual por cada uno de los recurrentes, lo que acredita nuestra condición de poseedores directos e inmediatos del bien inmueble, materia del contrato de compra venta, cuyas originales exhibiré en la audiencia única.

X El mérito del acta de conciliación otorgada por el CENTRO DE CONCILIACION "ASOCIACION PERUANA DE CONCILIACION Y ARBITRAJE", de fecha 22 de abril del año en curso, la que nuestro interés para obrar en el presente proceso.

#### ANEXOS

A. Copia de la Partida N° 44139820 del Registro de Predios de Lima.

- E-7  
60  
SEBANA
- B. Copia legalizada del contrato de compra venta celebrado entre los demandantes y el Sr. MIGUEL MERINO ROGEL.
  - C. Copia legalizada de letras de cambio por concepto de cuotas pagadas en virtud al monto total del contrato de compra venta.
  - D. Copia legalizada de recibos de pago por concepto de cuotas pagadas en virtud al monto total del contrato de compra venta.
  - E. Copia de comprobantes de pago por concepto de pago de impuestos prediales ante la Municipalidad de San Martín de Porras.
  - F. Copia del acta de conciliación.
  - G. Copia certificada de constancia de habilidad de abogado patrocinante.
  - H. Copia legalizada del poder otorgado por el Sr. DAVID HUASHUAYO SILVA a favor del Sr. ANTONIO HUASHUAYO SILVA.
  - I. Copia legalizada de la partida de matrimonio de la sociedad conyugal integrada por los Sres. ALDEGUNDA SILVA GUZMAN y MARDONIO ALCIBIADES YUPANQUI ORTIZ.
  - J. Copia del DNI de los recurrentes.

**POR TANTO:**

A Usted Señor Juez, se sirva admitir la presente demanda y, oportunamente, declararla fundada.

**RIMERO OTROSI DIGO:** Que solicitamos se tenga presente que de conformidad con el Artículo 80 del C.P.C. otorgamos facultades de

representación al abogado que autoriza la presente demanda, declarando el otorgante que se encuentra debidamente instruido de la representación que otorga y ratificando el domicilio señalado en el presente escrito.

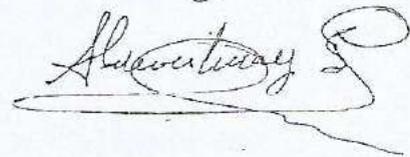
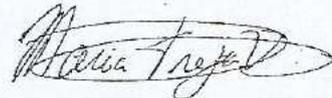
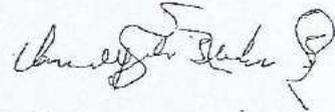
F-8

61  
Sesenta  
y uno

Lima, 23 de Abril de 2010.



Erickson Aldo Costa Carhuavirica  
ABOGADO  
Reg. C.A.C. 6373



Señor Notario:

NOTARIO 7-B  
CLARA CARNERO CALLOS  
NICOLAS DE PIÉROLA 238  
(PORTALES DE LA PLAZA SAN MARTIN)  
Lima, Perú - 15011

Sírvase Ud. extender en su Registro de Escrituras Públicas una parte: MIGUEL MERINO ROGEL con L.E. 15586031, con domicilio en la Av. Del Parque Sur 185 Of. 302 San Isidro, a quien en adelante se le denominara "EL VENDEDOR" y de la otra parte: YSAC LIDUVINA GERONIMO LOAYZA con L.E. 06872533, ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO con L.E. 07166355, DAVID HUASHUAYO SILVA con L.E. 08674877, MARDONIO ALCIBIADES YUPANQUI ORTIZ con L.E. 06896285, ARMANDO SILVA GUZMAN con L.E. 09168267, MARIA MAGDALENA TREJO VIDAL con L.E. 09962874, con domicilio en la Urbanización Nueva Amistad, Manzana B Lote 5, Los Olivos a quienes en adelante se les denominarán "LOS COMPRADORES".

E-13

El Contrato se celebra en los términos y bajo las condiciones siguientes:

PRIMERA. - "EL VENDEDOR" es propietario del Lote 4 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del Distrito de San Martín de Porras, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que fue adquirido mediante Escritura Pública ante la Notaria del Dr. Germán Nuñez Palomino, inscrito en la ficha 1176297 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDA. - El mencionado Lote 4 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, tiene un área de 1,375.00 m<sup>2</sup>. encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes:

- Por el frente, 27.50 m.l. con la Avenida A
- Por la derecha, entrando, 50.00 m.l. con el Lote 3
- Por la izquierda, entrando, 50.00 m.l. con la Calle D
- Por el fondo, 27.50 m.l. con parte del Lote 5

TERCERA. - Por el presente instrumento "EL VENDEDOR" da en venta real y enajenación perpetua a "LOS COMPRADORES" y estos adquieren para sí el lote de terreno descrito en la cláusula anterior, por el precio fijado de común acuerdo en US.\$ 103,125.00 (CIENTO TRES MIL CIENTO VEINTICINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), que serán pagado de la siguiente forma:

Cuota Inicial US.\$ 23,469.00 (VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SESENTINUEVE Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) que "EL VENDEDOR" declara recibir a su entera satisfacción sin perjuicio de los comprobantes que por ese concepto hubieran podido ser otorgados con anterioridad.

El Saldo de US.\$ 79,656.00 (SETENTINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTISEIS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) más sus intereses de US.\$ 47,094.00 (CUARENTISIETE MIL NOVENTICUATRO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) que han sido calculados a la tasa de 24% anual al rebatir arroja un total de US.\$ 126,750.00 (CIENTO VEINTISEIS MIL

SETECIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS  
pagaderos en 50 cuotas mensuales de US.\$ 2,535.00  
MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS  
cada una, debiéndose pagar la primera cuota el 02 de  
Marzo de 1998.

Las partes convienen que si por variación de las normas vigentes se permitiera el cobro de mayores tasas de intereses durante el plazo para el pago de las nuevas tasas máximas permisibles se aplicarían al precio pendiente.

Las cuotas mensuales anteriormente señaladas representativas del saldo de precio están representadas por 50 letras de cambio, las cuales no producen novación y son giradas en la fecha del presente contrato por "EL VENDEDOR" a su propia orden y con los mismos vencimientos mensuales de las mencionadas cuotas, dichas letras de cambio son aceptadas por "LOS COMPRADORES". De acuerdo con lo dispuesto por el Art. 1233 del Código Civil dichas letras de cambio solo producirán los efectos del pago cuando hayan sido íntegramente canceladas, cualquier impuesto que pudiera gravar tales letras de cambio serán de cuenta y cargo de "LOS COMPRADORES".

El incumplimiento en el pago de las letras en la fecha acordada, originará un interés moratorio del 5% mensual aplicado sobre la letra impaga, además de todos los gastos de protesto.

"LOS COMPRADORES" quedan facultados para pagar el saldo de precio en cualquier momento antes del vencimiento pactado en la presente cláusula.

CUARTA. - Es entendido que si "LOS COMPRADORES" dejaran de abonar en cualquier momento 2 (Dos) letras ya sean sucesivas o alternadas, "EL VENDEDOR" podrá optar por la resolución automática del presente contrato, así se haya pagado más de la mitad del precio total acordado, en su defecto, podrá dar por vencidos todos los plazos de las letras de cambio que representan el saldo del precio y exigir el pago total del precio, más el máximo del interés permitido cobrar a financieras por operaciones activas de crédito que se encuentra vigente a la fecha de pago total, así como los gastos y costos de juicio que pudieran interponerse.

QUINTA. - En aplicación de lo pactado en la cláusula anterior, si "EL VENDEDOR" optase por la resolución automática del contrato, esta podrá retener para sí misma una suma equivalente al 20% sin intereses del precio total del inmueble devolviendo a "LOS COMPRADORES" el remanente de la suma que hubiesen pagado hasta la fecha, previa deducción de los gastos, comisiones e impuestos que originarán la venta. En la eventualidad que estando al día sus pagos "LOS COMPRADORES" soliciten la resolución del contrato y "EL VENDEDOR" acceda, se le debitará una suma equivalente al 15% del valor total del inmueble, por concepto de lucro cesante, más los gastos e impuestos en que se hubieren incurrido o generen la resolución automática se practicará mediante carta notarial de "EL VENDEDOR" a "LOS COMPRADORES".

7  
SIBTB 7-B  
F-11

CANOS  
CDG  
CANOS  
02 de

Es entendido que "LOS COMPRADORES" no podrán en forma alguna objetar la elección que haga "EL VENDEDOR" de cualquiera de estas acciones.

En caso de Resolución del Contrato a título de indemnización adicional quedara en beneficio de "EL VENDEDOR" sin desembolso alguno para ella los cercos del inmueble, las conexiones eléctricas, agua, desagüe y cuanto forme parte de él, así como la licencia de construcción si la hubiera.

Para todos los efectos de este contrato las partes pactan la mora automática de manera que no será necesaria la intimación al deudor para que la mora exista, así mismo las partes acuerdan la retroventa de conformidad con los Arts. 1586 y siguientes del Código Civil.

SEXTA. - Queda expresamente convenido que "EL VENDEDOR" se reserva la propiedad del lote materia de esta transferencia hasta que "LOS COMPRADORES" cancelen las cuotas estipuladas en la cláusula tercera del presente contrato conforme a lo dispuesto en el Art. 1583 del Código Civil, en consecuencia "LOS COMPRADORES" no podrá vender, ni afectar en forma alguna el lote de terreno materia de la presente venta mientras no consolide su derecho de propiedad con el pago total del precio salvo con autorización o intervención de "EL VENDEDOR".

SEPTIMA. - En la venta se comprende no sólo el área de terreno, sino también todo lo que de hecho o por derecho corresponda como pueda corresponder al inmueble incluyendo sus aires, usos, costumbres, servidumbres, salidas, entradas y el derecho al uso de las obras de Urbanización respectivas.

OCTAVA. - Ambas partes contratantes dejan expresa constancia que entre el lote materia de la venta y el precio convenido existe perfecta y justa equivalencia y que si hubiera alguna diferencia de más o de menos que al momento no perciben de ella se hacen mutua y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción que tienda a invalidar los efectos legales de este contrato, así como los plazos para interponerlos.

NOVENA. - "EL VENDEDOR" declara que el lote materia de la venta está libre de gravamen, hipoteca y en general de cualquier medida judicial o extrajudicial que en forma alguna limite su derecho de propiedad y de libre disposición, obligándose no obstante al saneamiento en caso de evicción.

DECIMA. - "LOS COMPRADORES" declaran conocer que por el lote de terreno que adquieren quedan sujetos a las obligaciones y limitaciones contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones.

DECIMA PRIMERA. - Ambas partes se solidarizan frente al Fisco y las Municipalidades por cualquier impuesto o tributo pendiente con respecto al inmueble materia de la transferencia en especial al Impuesto al Valor del Patrimonio Predial y contribución de mejoras si fuere el caso.

normas  
derechos  
máximas  
cativas  
ras de  
s en la  
propia  
de las  
das por  
el Art.  
ducirán  
amente  
letras  
la fecha  
mensual  
astos de  
saldo de  
ctado en  
jaran de  
resivas  
esolución  
más de  
dar por  
mbio que  
al del  
obrar  
que  
como lo  
anterior  
ática del  
na suma  
l inmueble  
suma que  
h de lo  
ta. En  
MPRADORES  
R" accede  
total de  
gastos  
resolución  
il de

9-B  
F. 1:

**CLÁUSULA SEGUNDA.** - Todos los gastos y tributos derivados del presente contrato incluyendo el costo de una copia simple de correspondiente Escritura Pública para el archivo de "EL VENDEDOR" serán de cuenta de "LOS COMPRADORES".

**CLÁUSULA TERCERA.** - El Impuesto de Alcabala de Enajenaciones a favor de "LOS COMPRADORES" será pagado de acuerdo al Art. 25 D.L. 776.

Que Ud. Señor Notario las cláusulas de ley y sírvase pasar partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de para los efectos de la inscripción de la Compra-Venta.

Lima, 02 de Febrero de 1998

LOS COMPRADORES

EL VENDEDOR

*Lucia Gerardo Lopez*

*[Signature]*

*[Signature]*

VIA P.A.S

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

DECLARO QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE CORRESPONDE A DON(DORA) MERINO ROGEL IDENTIFICADORA) CON L.E. No 15586031. SE LEZA LA FIRMA MAS NO EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO. 14 DE FEBRERO DE 1998.

**JORGE E. VERARDE SUSSONI**  
Abogado-Notario Público de Lima



Fecha: 02/02/98

ANCO





10  
DIEZ 70  
F17

NUMERO LETRA	REF DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
03		SAN ISIDRO	98 02 02	98 05 02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: **MIGUEL MERINO ROGEL** la cantidad de:

**DOS MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS**

Valor que servirá(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

Y SAC GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZAN CASTRO/ GIRADO DAVID HUASHAYO SILVA MARDONIO YIPANQUI CRUZ ARMANDO SILVA GUZAN/MARIA TRECIO VIDAL

D.I./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
DIRECCION: Urb. Nueva Amistad Lote 5 N2, B Los Olivos

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:			
BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
**MIGUEL MERINO ROGEL**

FIRMAS: *M. Merino Rogel*

AVALISTA: .....  
D.I./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
DIRECCION: .....

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
04		SAN ISIDRO	98 02 02	98 06 02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: **MIGUEL MERINO ROGEL** la cantidad de:

**DOS MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS**

Valor que servirá(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

Y SAC GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZAN CASTRO/DAVID HUASHAYO SILVA MARDONIO YIPANQUI CRUZ ARMANDO SILVA GUZAN/MARIA TRECIO VIDAL

D.I./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
DIRECCION: Urb. Nueva Amistad Lote 5 N2, B Los Olivos

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:			
BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
**MIGUEL MERINO ROGEL**

FIRMAS: *M. Merino Rogel*

AVALISTA: .....  
D.I./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
DIRECCION: .....

**LEGALIZACION A LA VUELTA**

15  
C/ES 7-C  
F-18



LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA						
		SAN ISIDRO	98	02	02	98	07	02	US.\$ 2,535.00

A DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

se servirá(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:  
 GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO /  
 DAVID HUASHAYO SILVA/MARDONIO YUPANQUI /  
 ARMANDO SILVA GUZMAN/MARIA TREJO VIDAL

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco: \_\_\_\_\_  
 BANCO: \_\_\_\_\_ OFICINA: \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUENTA: \_\_\_\_\_ D.C.: \_\_\_\_\_  
 Urb. Nueva Amistad Lote 5 N.º. \_\_\_\_\_  
 D.I.R.U.C.: \_\_\_\_\_ TELEFONO: \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: \_\_\_\_\_  
 NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL  
 FIRMAS:

**EDGARDO VEGA VEGA**  
 Notario de Lima

**ACION A LA VUELTA**



LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA						
06		SAN ISIDRO	98	02	02	98	08	02	US.\$ 2,535.00

Esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DOS MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

se servirá(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:  
 GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO /  
 DAVID HUASHAYO SILVA/MARDONIO YUPANQUI /  
 ARMANDO SILVA GUZMAN/MARIA TREJO VIDAL

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco: \_\_\_\_\_  
 BANCO: \_\_\_\_\_ OFICINA: \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUENTA: \_\_\_\_\_ D.C.: \_\_\_\_\_  
 Urb. Nueva Amistad Lote 5 N.º. \_\_\_\_\_  
 D.I.R.U.C.: \_\_\_\_\_ TELEFONO: \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: \_\_\_\_\_  
 NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL  
 FIRMAS:

MANUEL...  
 NOTARIO DE...  
 OCOÑA...

**LEGANIZACION A LA VUELTA**

12  
Ocafe 7-C  
E19



REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
		AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
	SAN ISIRO	98 02 02	98 09 02	US.\$ 2,535.00

da absoluta  
tido a la vista.

DR. EDGARDO VEGA  
Notario de Lima

CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

CIEN TIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:  
LOAYZA/ALEJANDRINA GIZMAN CASTRO/DAVID  
LUAYO SILVA/MARCONIO YUANQUI  
GIZMAN/MARIA TIREJO VIDAL

TELEFONO:  
Nueva Amistad Lote 50z. B  
Olivos  
 TELEFONO:

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:  
 BANCO OFICINA NUMERO DE CUENTA D.C.  
 NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL  
 FIRMAS:

**A LA VUELTA**



REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
		AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
	SAN ISIRO	98 02 02	98 10 02	US.\$ 2,535.00

CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

CIEN TIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:  
NIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GIZMAN CASTRO  
LUAYO SILVA/MARCONIO YUANQUI  
GIZMAN/MARIA TIREJO VIDAL

TELEFONO:  
Nueva Amistad Lote 50z. B  
Los Olivos  
 TELEFONO:

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:  
 BANCO OFICINA NUMERO DE CUENTA D.C.  
 NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL  
 FIRMAS:

**DOCUMENTO  
TESTADO**

Por el Notario Público  
 DR. MANUEL GONZALEZ PIEDRA  
 Mama, 10 AGO 1998

NOTARIO DE LIMA

DR. EDGARDO VEGA  
Notario de Lima

**RETRONCESION A LA VUELTA**



13  
TRECE 7-C  
E 21

LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO	MES	DIA	AÑO	MES	DIA	
		SAN ISIDRO	98	02	02	98	11	02	US.\$ 2,535.00

LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

UN MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

que se girará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

DR. GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASIRO/DAVID HERNANDEZ SILVA/MARTIN Y PANQUELO/ABRAMO SILVA GUZMAN/MARIA TEREZA VIDAL importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

TELEFONO: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B  
DIRECCION: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL

FIRMAS:



**LEGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO	MES	DIA	AÑO	MES	DIA	
10		SAN ISIDRO	98	02	02	98	12	02	US.\$ 2,535.00

esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

UN MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

que se girará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

DR. GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASIRO/DAVID HERNANDEZ SILVA/MARTIN Y PANQUELO/ABRAMO SILVA GUZMAN/MARIA TEREZA VIDAL importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

TELEFONO: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B  
DIRECCION: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL

FIRMAS:

AVALISTA: \_\_\_\_\_  
D.I. R.U.C.: \_\_\_\_\_ TELEFONO: \_\_\_\_\_  
DIRECCION: \_\_\_\_\_

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



12  
CONTENES 7-C  
297

NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA					
11		SAN ISIDRO	98	02	02	99	01	02	US-\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DOCE MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que servirá(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

EN CASO GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO  
GIRADO A DAVID HUALAYO SILVA/MARCENIO YUBANQUI CRUZ  
ARAYANES SILVA GUZMAN/MARIA DE JOSE VIDAL

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

TELEFONO: .....  
Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B  
DIRECCION: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL  
FIRMAS:

AVALISTA: .....  
D./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
DIRECCION: .....

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA					
12		SAN ISIDRO	98	02	02	99	02	02	US-\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DOCE MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que servirá(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

EN CASO GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO/DAVID  
GIRADO A DAVID HUALAYO SILVA/MARCENIO YUBANQUI CRUZ  
ARAYANES SILVA GUZMAN/MARIA DE JOSE VIDAL

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

TELEFONO: .....  
Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B  
DIRECCION: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL  
FIRMAS:

AVALISTA: .....  
D./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
DIRECCION: .....

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



Quince 7-0  
E2

NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA						
13		SAN ISIDRO	98	02	02	99	03	02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DOS MIL QUINTIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se abita(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

Y SE GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASIRO  
GIRADO A: DAVID HUASHAYO SILVA/MARCONIO YUPANUI  
C/REZ/ARMANDO SILVA GUZMAN/MARTA TREJO VITAL

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:			
BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

D.L./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
DIRECCION: Urb. Nueva Amistad lote 5 Mz. B  
Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL

FIRMAS: *M. Merino R.*

AVALISTA: .....

D.L./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....

DIRECCION: .....

**EGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA						
14		SAN ISIDRO	98	02	02	99	04	02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DOS MIL QUINTIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se abita(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

Y SE GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASIRO/  
GIRADO A: DAVID HUASHAYO SILVA/MARCONIO YUPANUI  
C/REZ/ARMANDO SILVA GUZMAN/MARTA TREJO VITAL

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:			
BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

D.L./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
DIRECCION: Urb. Nueva Amistad lote 5 Mz. B  
Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL

FIRMAS: *M. Merino R.*

AVALISTA: .....

D.L./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....

DIRECCION: .....

**EGALIZACION A LA VUELTA**

16  
DIECISIETE 7-C  
E-23



TO VEGA VEGA  
de Lima

NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
15		SAN ISIDRO	98 02 02	99 05 02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DOS MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se pagará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

Y SACERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GIZAN CASERIN  
DAVID HIAS LAYO SILVA MARDINIO Y CALUI  
CRISTO AMANDO SILVA GIZAN MARIA TRELLO  
BANCO OFICINA NUMERO DE CUENTA D.C.

D.I.R. L.: Urb. Nueva Amstad Lot 5 Mz. B  
DIRECCION: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL  
FIRMAS: *M. Merino R.*

AVALISTA:  
D.I.R.U.C.: TELEFONO:  
DIRECCION:

LEGALIZACION A LA VUELTA



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
16		SAN ISIDRO	98 02 02	99 06 02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DOS MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se pagará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

Y SACERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GIZAN CASERIN  
DAVID HIAS LAYO SILVA MARDINIO Y CALUI  
CRISTO AMANDO SILVA GIZAN MARIA TRELLO  
BANCO OFICINA NUMERO DE CUENTA D.C.

D.I.R. L.: Urb. Nueva Amstad Lot 5 Mz. B  
DIRECCION: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL  
FIRMAS: *M. Merino R.*

AVALISTA:  
D.I.R.U.C.: TELEFONO:  
DIRECCION:

LEGALIZACION A LA VUELTA

17  
DIESETE C  
E 24



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA					
17		SAN ISIDRO	98	02	02	99	07	02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de

DE MIL CINCUENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se abonará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

GIRADO POR: SR. GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZAN CASIRO/DAVID HUALAYO SILVA/MARCONIO YUPANQUI CRUZ/ARMANDO SILVA GUZAN/MARIA TREGO VIDAL Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

D.I.R.U.C.: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B TELEFONO: 7  
DIRECCION: Los Olivos

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL

FIRMAS: M. Merino R

PROMOCION ANDRES KEINER

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA					
18		SAN ISIDRO	98	02	02	99	08	02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DE MIL CINCUENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se abonará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

GIRADO POR: SR. GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZAN CASIRO/DAVID HUALAYO SILVA/MARCONIO YUPANQUI CRUZ/ARMANDO SILVA GUZAN/MARIA TREGO VIDAL Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

D.I.R.U.C.: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B TELEFONO: 7  
DIRECCION: Los Olivos

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROGEL

FIRMAS: M. Merino R

**LEGALIZACION A LA VUELTA**

18  
Diciembre 07 - C  
E 25



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO	MES	DIA	AÑO	MES	DIA	
19		SAN ISIDRO	98	02	02	99	09	02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROSEL la cantidad de:

DOS MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se abonará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

GIRADOR: YSAAC GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO/DAVID HUAHUYO SILVA/MARTINIO YUPANQUI CRUZ/ARMANDO SILVA GUZMAN/MARIA TREJO VIDAL Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

DIRECCION: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B Los Olivos TELEFONO:

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROSEL

AVALISTA: \_\_\_\_\_  
D.I./R.U.C.: \_\_\_\_\_ TELEFONO: \_\_\_\_\_  
DIRECCION: \_\_\_\_\_

FIRMAS:

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO	MES	DIA	AÑO	MES	DIA	
21		SAN ISIDRO	98	02	02	99	11	02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROSEL la cantidad de:

DOS MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se abonará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

GIRADOR: YSAAC GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO/DAVID HUAHUYO SILVA/MARTINIO YUPANQUI CRUZ/ARMANDO SILVA GUZMAN/MARIA TREJO VIDAL Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

DIRECCION: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B Los Olivos TELEFONO:

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROSEL

AVALISTA: \_\_\_\_\_  
D.I./R.U.C.: \_\_\_\_\_ TELEFONO: \_\_\_\_\_  
DIRECCION: \_\_\_\_\_

FIRMAS:

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



19  
DIECINUEVE  
7-C  
E-24

NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA					
22		SAN ISIDRO	98	02	02	99	12	02	US.\$ 2,535.00

Esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DO MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se abonará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

SEÑOR GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASIRO DAVID  
 DAVID HIASHAYO SILVA/MARLINO YIPANQUI GONZALEZ  
 ARMANDO SILVA GUZMAN/MARIA TEREJO VIDAL

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B  
 Direccion: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
 MIGUEL MERINO ROGEL

FIRMAS:

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO			FECHA DE VENCIMIENTO			MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA					
23		SAN ISIDRO	98	02	02	2000	01	02	US.\$ 2,535.00

Esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de:

DO MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se abonará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

SEÑOR GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASIRO DAVID  
 DAVID HIASHAYO SILVA/MARLINO YIPANQUI GONZALEZ  
 ARMANDO SILVA GUZMAN/MARIA TEREJO VIDAL

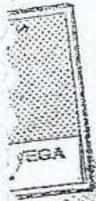
BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B  
 Direccion: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
 MIGUEL MERINO ROGEL

FIRMAS:

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



20  
VENTA 7-C  
E-20



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
24		SAN ISIDRO	98 02 02	2000 02 02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de

DOCE MIL QUINIENTOS TREINTETRICIO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se sentará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago. Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

D.I./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
 DIRECCION: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B Los Olivos

Nombre/Razon Social del Girador: MIGUEL MERINO ROGEL  
 FIRMAS: *M. Merino Rogel*

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
25		SAN ISIDRO	98 02 02	2000 03 02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROGEL la cantidad de

DOCE MIL QUINIENTOS TREINTETRICIO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se sentará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago. Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

D.I./R.U.C.: ..... TELEFONO: .....  
 DIRECCION: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B Los Olivos

Nombre/Razon Social del Girador: MIGUEL MERINO ROGEL  
 FIRMAS: *M. Merino Rogel*

**LEGALIZACION A LA VUELTA**





25  
JERONIMO 7-C  
E 28

NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
26		SAN ISIDRO	98 02 02	2000 04 02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROCEL

la cantidad de: DOCE MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se pagará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

~~Y SAC GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO~~  
~~GIRADO A DAVID HILARIO SILVA/ARONIO YUPANQUI~~  
~~CRUZ/ARONIO SILVA GUZMAN/MARIA TREJO VIDAL~~

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

D. N. R. U. C.: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B  
DIRECCION: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROCEL

AVALISTA: .....

FIRMAS:

D. N. R. U. C.: .....

DIRECCION: .....

**LEGALIZACION A LA VUELTA**



NUMERO LETRA	REF. DEL GIRADOR	LUGAR DE GIRO	FECHA DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
			AÑO / MES / DIA	AÑO / MES / DIA	
27		SAN ISIDRO	98 02 02	2000 05 02	US.\$ 2,535.00

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá(n) pagar a la orden de: MIGUEL MERINO ROCEL

la cantidad de: DOCE MIL QUINIENTOS TREINTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

Valor que se pagará(n) en cuenta según aviso de sus Ss. Ss. en el siguiente lugar de pago:

~~Y SAC GERONIMO LOAYZA/ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO/DAVID~~  
~~GIRADO A DAVID HILARIO SILVA/ARONIO YUPANQUI~~  
~~ARONIO SILVA GUZMAN/MARIA TREJO VIDAL~~

Importe a debitar en cuenta del aceptante del Banco:

BANCO	OFICINA	NUMERO DE CUENTA	D.C.

D. N. R. U. C.: Urb. Nueva Amistad Lote 5 Mz. B  
DIRECCION: Los Olivos

NOMBRE/RAZON SOCIAL DEL GIRADOR:  
MIGUEL MERINO ROCEL

AVALISTA: .....

FIRMAS:

D. N. R. U. C.: .....

DIRECCION: .....

**LEGALIZACION A LA VUELTA**

RECIBO N° 50

\$ 625.25

70  
22 JENTIDOS 29

Recibí de: Trujillo

la cantidad de: Seiscientos Cuarenta y cinco

Dólares Americanos

por concepto de: a eta letra N° 50



23 de 04 del 2002

[Signature]

LEGALIZACION A LA VUELTA

RECIBO N°

\$ 492.20

Recibí de: Huancayo

la cantidad de: Cuatrocientos Noventa y dos

Dólares Americanos

por concepto de: a eta de la letra N° 50



Jun 30 de 05 del 2002

[Signature]

LEGALIZACION A LA VUELTA

RECIBO N° 50

\$ 213.90

Recibí de: Suiza

la cantidad de: Doscientos Diecisiete y noventa

Dólares Americanos

por concepto de: a eta de la letra N° 50

Pendiente

\$ 28.10

Jun 14 de 08 del 2002

[Signature]

[Vertical stamp]

23  
VENIVAS  
7-D  
F.30

*EVG*  
EDGARDO VEGA VEGA  
Notario de Lima

RECIBO N° .....

\$ 495.00

Recibí de: Huancayo

la cantidad de: Cuatrocientos Noventa y 20/100 Dólares

peruanos  
por concepto de: Acta Cita 49



23 de 04 del 2002  
*[Signature]*

LEGALIZACION A LA VUELTA

*EVG*  
EDGARDO VEGA VEGA  
Notario de Lima

RECIBO N° 49

\$ 32.10

Recibí de: Guzman

la cantidad de: Treintidos y 10/100 Dólares  
Americanos

por concepto de: Cancelacion Letra <sup>no 49</sup> correspondiente  
a la cuota de la Sra. Guzman



Jun 14 de 08 del 2002  
*[Signature]*

LEGALIZACION A LA VUELTA

29  
VENTICENTOS

7-D  
E 31

RECIBO N° 28

\$ 861.35

Recibí de: Trayo y Guzman.

la cantidad de: Ochocientos. Pesantiumo. y 35/100  
Dolares Americanos

por concepto de: A cta de la letra. N° 28.



Jun. 15 de 06 de 2000

PROMOCION  
[Signature]  
S.B.L.

LEGALIZACION A LA VUELTA

RECIBO N° \_\_\_\_\_

\$ 300.00

RECIBI DE Trayo (Silva)

LA CANTIDAD DE Trecienta y 00/100 Dolares

POR CONCEPTO DE Promocion letra N° 27 (\$25.40) a  
cta letra N° 28 (\$272.60) Saldo letra 28 \$ 219.60



19 de 01 del 2002

[Signature]  
Recibí Conforme

LEGALIZACION A LA VUELTA

25  
Verificados  
7-E  
E-32



Municipalidad de San Martín de Porres  
Sub Gerencia de Tutoresía  
RUC: 20131372127

Recibo 1810011555  
Codigo 163432  
Nombre SILVA GUZMAN ARMANDO

Dic. Fis. URB. PRO INDUSTRIAL SNO  
SECTOR 2DA ETAPA MZ. 0 LT.  
4-A - URB. PRO INDUSTRIAL SNO  
SECTOR 2DA ETAPA

Descripción	Imp	Imp	Gas	Total
IP-2009 01-04	5587		210	5797
IP-2010 01-04	3824		210	4034
Total S/.				9831

Observación:  
Beneficio Ordenanza

07/04/2010 10:06:24 AM VLUHA

1 Recibos Cancelados

**CANCELADO**  
 Municipalidad de San Martín de Porres  
 Sub Gerencia de Tesorería  
 RUC : 20131372427

Recibo 1109009687  
 Código 170714 Predio 462698  
 Nombre HUASHUAYO SILVA DAVID →

Dr. Fis. CLL. RIO URUBAMBA, N° 515 -  
 URB. VILLA DEL NORTE  
 Dr. Pr. 462698 - URB. PRO INDUSTRIAL  
 2ND SECTOR, 2DA ETAPA MZ. O  
 LT. 4-C - URB. PRO INDUSTRIAL  
 2ND SECTOR - 2DA ETAPA

Descripción	Ins	Int	Gas	Total
LC-2008	18.24	3.00		18.24
Ene-Dic		2.04		12.48
P-J-2008				143.43
Ene-Dic				20.34
Feb-Dic				194.43
SG-2008				194.43
Ene-Dic				
<b>Total</b>				<b>194.43</b>

14/08/2009 12:09:22 PM FMORENO  
 39.406 CANCELADO  
 ---- 1 Recibos Cancelados ----

**CANCELADO**  
 Municipalidad de San Martín de Porres  
 Sub Gerencia de Tesorería  
 RUC : 20131372427

Recibo 1109009689  
 Código 170714  
 Nombre HUASHUAYO SILVA DAVID →

Dr. Fis. CLL. RIO URUBAMBA, N° 515 -  
 URB. VILLA DEL NORTE

Descripción	Ins	Int	Gas	Total
IP-2003 01-04	18.24		8.40	27.64
IP-2004 01-04	18.20		8.40	28.20
IP-2005 01-04	20.86		8.40	28.76
IP-2006 01-04	20.92		8.40	29.32
IP-2007 01-04	20.82		3.25	24.17
<b>Total</b>				<b>130.09</b>

14/08/2009 12:13:07 PM FMORENO  
 ---- 1 Recibos Cancelados ----

**CANCELADO**  
 Municipalidad de San Martín de Porres  
 Sub Gerencia de Tesorería  
 RUC : 20131372427

Recibo 1109009698  
 Código 170714  
 Nombre HUASHUAYO SILVA DAVID

Dr. Fis. CLL. RIO URUBAMBA, N° 515 -  
 URB. VILLA DEL NORTE

Descripción	Ins	Int	Gas	Total
IP-2008 01-04	21.44		2.64	23.58
<b>Total</b>				<b>23.98</b>

14/08/2009 12:11:23 PM FMORENO  
 26  
 CANCELADO  
 ---- 1 Recibos Cancelados ----

4.32  
 E

27  
 FORTALEZA 7-E  
 E-39

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES  
 SUB GERENCIA DE TESORERIA  
 07 ABR 2010 18  
**CANCELADO**

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES  
 SUB GERENCIA DE TESORERIA  
 07 ABR 2010 18  
**CANCELADO**  
 VICTOR ROSA RODRIGUEZ

Municipalidad de San Martín de Porres  
 Sub Gerencia de Tesorería  
 RUC : 20131372427

Municipalidad de San Martín de Porres  
 Sub Gerencia de Tesorería  
 RUC : 20131372427

RECIBO N° 0010011563

Recibo: 0010011563  
 Código: 081430 - URB. PRO INDUSTRIAL - 085885  
 Nombre: GERONIMO LOAYZA ISAC  
 LIUVINA  
 Dir. Fis. ASOC. PRO. VIV. VICTOR HAYA E  
 LA TORRE  
 Dir. Fis. 085885 - URB. PRO INDUSTRIAL  
 SNO SECTOR, 2DA ETAPA - N° SU  
 LOT MZ. D LT. 4-P - URB. PRO  
 INDUSTRIAL SNO. SECTOR - 2DA  
 ETAPA

RECIBO N° 0010011563  
 GERONIMO LOAYZA ISAC  
 LIUVINA  
 ASOC. PRO. VIV. VICTOR HAYA E  
 LA TORRE

Ins	Int	Gas	Total
04	12.10	2.10	23.70
Total S/			23.70

Descripción	Ins	Int	Gas	Total
SG-2010 Ene-Dic	11.52			10.32
Total S/			10.32	

0010011563  
 LIUVINA

07/04/2010 08:41:59 AM  
 LIUVINA

2 Recibos CANCELADOS

28  
Usteo 7-E



Municipalidad de San Martín de Porres  
Sub Gerencia de Tesorería  
RUC 20181372427

Recibo 1870011650  
Codigo 092012  
Nombre TREJO VIDAL MARIA MAGDALEN

Dir. Fis. URB. PRO INDUSTRIAL 8NO  
SECTOR, 2DA ETAPA, MZ. D LT. C  
URB. PRO INDUSTRIAL 8NO.  
SECTOR - 2DA ETAPA

CONTABILIZACION

Descripción	Ins	Int	Gas	Total
IP-2010 01-04	354.16		2.62	356.78
Total		S/		356.78

07/04/2010 10:38:02 AM

1 Recibo Cancelado

MUNICIPALIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES  
DIRECCIÓN DE TESORERÍA  
18 07 ABR 2010 18  
CASH PLANO

29  
JUNIO 2010  
7 E  
E35

Municipalidad de San Martín de Porres  
Sub Gerencia de Tesorería  
RUC : 20191342427

Recibo 1670071593  
Codigo 163434 Predio 122585  
Nombre GUZMAN CASTRO ALEJANDRINA  
Dir. Fls: URB. PRO INDUSTRIAL 9NO  
SECTOR 2DA ETAPA MZ D LT.  
Dir. Pls: 4-E - URB. PRO INDUSTRIAL 9NO  
SECTOR 2DA ETAPA  
122585 - URB. PRO INDUSTRIAL  
9NO SECTOR 2DA ETAPA MZ D  
LT. 4-E - URB. PRO INDUSTRIAL  
9NO. SECTOR - 2DA ETAPA

Descripción	Ins	Int	Gas	Total
PJ-2010 Ene-Dic	32.28			32.28
SG-2009 Ene-Dic	13.32			13.32
SG-2010 Ene-Dic	13.32			12.24
<b>Total</b>	<b>58.92</b>			<b>55.20</b>

Observación  
Beneficio Ordenanza  
07/04/2010 09:33:55 AM

2 Recibos Cancelados



ASOCIACIÓN PERUANA DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE  
R.D. N° 1022-2007-JUS/DCMA

**COPIA CERTIFICADA**

ASOCIACIÓN PERUANA DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

R.D. N° 1022-2007-JUS/DCMA

**ACTA DE CONCILIACIÓN N° 429-2010**



30  
FACILITA 7 F

*1022-2007-JUS/DCMA*

*Abogada*

*Miguel Rogel*

En la ciudad de Lima, distrito de Miraflores, siendo las 11.30 horas del día 22 del mes de abril del año 2010, ante mi Erika Consuelo Villavicencio Arévalo identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06669815, en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia con Registro N° 19735, se hizo presente para continuar con la audiencia de conciliación, la parte solicitante, el señor **ARMANDO SILVA GUZMÁN**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09168267, señora **ALEJANDRINA GUZMÁN CASTRO**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 07166355, la señora **ALEDEGUNDA SILVA GUZMÁN**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06896286, la señora **ISAC LIDUVINA GERONIMO LOAYZA DE SILVA**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 06872533, señora **MARÍA MAGDALENA TREJO VIDAL**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 09962874, y el señor **ANTONIO HUASHUAYO SILVA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08591791, domiciliados en el Lote N° 04 de la Mz. D, de la Urb. Pro, distrito de San Martín de Porres, Provincia y departamento de Lima; con el objeto de que le asista en la solución de un conflicto con la parte invitada el señor **MIGUEL MERINO ROGEL**, quien fue invitado a conciliar mediante comunicación que se dejó en su domicilio ubicado en Prolongación Parinacochas N° 1168, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

**INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:**

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades consecutivas: la primera, el día jueves 15 de abril del 2010 a horas 09:30 a.m; y la segunda, el día de hoy jueves 22 de abril del 2010 a horas 11:30 a.m, y no habiendo concurrido a ninguna de estas sesiones la parte invitada: señor **MIGUEL MERINO ROGEL**, se da por concluido el procedimiento de conciliación.

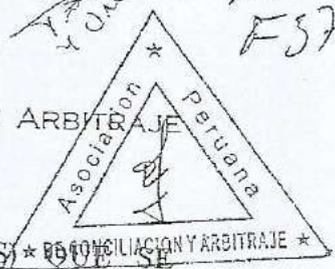
Por esta razón se extiende la presente Acta N° 429-2010 que consta de 02 página(s), dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho:



**COPIA CERTIFICADA**

ASOCIACIÓN PERUANA DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

31/12/2007  
Y UAG  
7-F  
F57



DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSI(A) SOBRE LA(S) \* PRETENDIA(N) CONCILIAR:

Los solicitantes señores Armando Silva Guzmán, Alejandrina Guzmán Castro, Aldegunda Silva Guzmán, Isac Liduvina Gerónimo Loayza de Silva, María Magdalena Trejo Vidal y Antonio Huashuayo Silva, solicitan al invitado señor Miguel Merino Rogel, que cumpla con el otorgamiento de la escritura pública del inmueble ubicado en el lote N° 04 de la Mz. D, de la Urb. Pro, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, el mismo que corre inscrito en la Ficha N° 1176297 de los Registros de Predios de Lima, respecto del contrato de compraventa suscrito entre las partes con fecha 02 de febrero de 1998

*[Signature]*  
ARMANDO SILVA GUZMÁN

*[Signature]*  
MIRA VILLAVICENCIO AREVALO  
"CONCILIADORA EXTRAJUDICIAL"  
REGISTRO N° 12735

*[Signature]*  
ALEJANDRINA GUZMÁN CASTRO

*[Signature]*  
ALDEGUNDA SILVA GUZMÁN

*[Signature]*  
ISAC LIDUVINA GERÓNIMO LOAYZA  
DE SILVA

*[Signature]*  
MARÍA MAGDALENA TREJO VIDAL

*[Signature]*  
ANTONIO HUASHUAYO SILVA

## **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y ANEXOS**

IO  
ILAR

na fuente de

blico\*, acer  
illao y solici

100-1-8630

nión

tura del dep

EXP. N°: 12907-2010

ESPECIALISTA: COQUI

ESCRITO N°: 01

SUMILLA: LO QUE SE INDICA



SEÑOR JUEZ DEL VIGÉSIMO OCTAVO JUZGADO CIVIL DE LIMA

MIGUEL MERINO ROGEL, identificado con D.N.I. N° 15586031, con domicilio real en la Av. Del Parque Sur 185, Of. 302, San Isidro, señalando domicilio procesal en la Casilla 18173 de la Central de Notificaciones del Poder Judicial (Sede Edif. Alzamora Valdez), ante Usted con el debido respeto me presento y digo:

Habiendo tomado conocimiento de manera casual sobre la presente acción, es objeto del presente escrito el apersonarme ante vuestra instancia, señalando como domicilio real y procesal el especificado en el introito del presente recurso, a fin de deducir la NULIDAD DE TODO LO ACTUADO y sin perjuicio de ello propongo EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LOS DEMANDADOS, formulo TACHA CONTRA MEDIOS PROBATORIOS y procedo a CONTESTAR LA DEMANDA, negando y contradiciendo los argumentos esgrimidos en la misma, por los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación paso a exponer:

NULIDAD DE TODO LO ACTUADO:

12  
C. J. J. J. J.  
C. J. J. J. J.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA NULIDAD:

1. Con fecha 02 de Febrero de 1998 los demandantes y el suscrito celebramos un contrato de compra venta del inmueble ubicado en el Lote 4 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del Distrito de San Martín de Porres, en los términos que constan en el mismo y que fue presentado por los demandantes.
2. En dicho contrato, ambas partes señalamos nuestros domicilios reales, teniendo como dirección consignada por el suscrito a la Av. Del Parque Sur 185, Of. 302, San Isidro, lugar a dónde deberían hacerme llegar toda clase de comunicaciones vinculadas con la celebración del mencionado contrato, es decir, las cartas notariales, invitaciones a conciliar referidas por los demandantes y además, la propia demanda y sus anexos.
3. Grande fue mi sorpresa al enterarme de que los demandantes han iniciado un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública por ante vuestro Despacho, por cuanto el recurrente en ningún momento ha sido notificado en mi domicilio real con la demanda, las invitaciones para conciliar o inclusive la carta notarial que dichas personas aseguran haberme cursado.
4. Señor Juez, en un accionar malicioso y temerario con el único afán de hacerse de la propiedad en mención sin haber cumplido con cancelar la totalidad del precio de compra venta señalado en el contrato, los demandantes han procedido a brindar no sólo ante su Despacho, sino

ante un centro de conciliación, una dirección domiciliaria que no corresponde al recurrente, para que de esta manera mi persona nunca tome conocimiento sobre las acciones iniciadas por los accionantes, violándose de una manera escandalosa mi derecho constitucionalmente consagrado a la defensa. Lo antes dicho es de fácil corroboración puesto que de la simple lectura del contrato de compra venta, el domicilio consignado por mi persona es el brindado en el introito del presente escrito, en cambio el domicilio declarado por los demandantes como el del suscrito en la solicitud de conciliación y la propia demanda es otro, el cual es totalmente diferente al domicilio en el que vengo residiendo.

5. Señor Juez, uno de los requisitos de procedibilidad de la demanda es que el demandante brinde el domicilio real del demandado, conforme lo señala el artículo 424° del Código Procesal Civil, hecho que, tal y como lo he señalado líneas arriba, nunca se ha realizado.
6. Asimismo, otro requisito previo a la interposición de la demanda es haber convocado a conciliar de manera extrajudicial al demandado, lo cual nunca se dio en la realidad, puesto que, conforme se puede evidenciar del acta de conciliación extrajudicial presentada por los demandantes, en dicha acta se consignó una dirección que no corresponde al suscrito a fin de sorprender a dicho centro de conciliación y que de esta manera el recurrente nunca asista y de esta manera poder "cumplir con todos los requisitos necesarios" para poder interponer la demanda. Señor Juez, dado que mi persona jamás fue debidamente notificada en mi domicilio real sobre las precitadas

103  
26  
SUSCRITO

77  
SEPTIEMBRE  
1972

invitaciones para conciliar, solicito que se declare NULA la resolución que admite a trámite la demanda incoada en mi contra.

7. Señor Juez, otro aspecto que vuestro Despacho deberá tomar en cuenta al momento de resolver la presente nulidad es que los demandantes en ningún momento han probado haber cumplido con cancelar el monto total del precio de venta. Los demandantes han adjuntado, en copia legalizada, 26 letras de cambio y 7 recibos de pago supuestamente cancelados, los mismos que de ninguna manera completan el monto total del precio de venta, el mismo que estaba separado en una cuota inicial y 50 cuotas respaldadas por 50 letras de cambio, lo cual, como podrá apreciar, nunca fueron canceladas completamente, por lo que en aplicación del Artículo 1220° del Código Civil (invocado por los demandantes), el pago nunca se realizó completamente.

8. Asimismo, complementando lo señalado en el punto anterior, en el Artículo Sexto del tantas veces mencionado contrato de compra venta, ambas partes convenimos que el suscrito se reserva la propiedad del lote materia de la transferencia hasta que los compradores cumplan con cancelar TODAS las cuotas estipuladas en el contrato, es decir, que una vez que los demandantes hayan cumplido con cancelar todas las cuotas pactadas, se procederá a efectuar la suscripción de la Escritura Pública correspondiente. Señor Juez, es en base lo expuesto en el presente punto que a los demandantes no les asiste el derecho de solicitar el otorgamiento de escritura pública en la vía judicial, máxime si el Articulado en el cual los accionantes basan su pretensión (Artículo 1412° del Código Civil) el cual señala expresamente que las partes pueden

compelerse recíprocamente el otorgamiento de escritura pública cuando medie un convenio, es decir, una manifestación de voluntad como lo es el contrato de compra venta, no puede ser aplicable al presente caso puesto que los demandantes nunca cumplieron con cancelar el monto total del precio de venta, por lo que el derecho no les asiste, situación que más adelante explicaré con mayor detalle.

9. Son por estas consideraciones que recorro a Usted a fin de solicitar se declare la NULIDAD DE TODO LO ACTUADO por cuanto el suscrito nunca fue notificado conforme a ley.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA NULIDAD:

### REGLAMENTO DE LA LEY DE CONCILIACION:

#### Artículo 2.- Principios de la Conciliación.-

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley, los principios que rigen la Conciliación se sujetan a lo siguiente:

(...)

- b) Principio de veracidad.- La veracidad está dirigida a la búsqueda de lo querido realmente por las partes.

El Conciliador no alterará nunca el sentido o significado de los hechos, temas, intereses o acuerdos a que arriben éstas en el procedimiento conciliatorio.

- c) Principio de buena fe.- La buena fe se entiende como la necesidad que las partes procedan de manera honesta y leal, confiando en que esa será la conducta a seguir en el procedimiento conciliatorio.

19  
S. SEVENTA  
Ocho

Quando el Conciliador tenga duda de la viabilidad de un acuerdo, tiene conocimiento o al menos un indicio de que está basado en información falsa o de mala fe, deberá recomendar a los conciliantes que se apoyen en expertos de la materia relacionada con dicho acuerdo antes de finalizarlo, cuidando que la intervención no perjudique o entorpezca el procedimiento de Conciliación o, en su caso, a alguno de los conciliantes...

g) Principio de legalidad.- La actividad conciliatoria se enmarca dentro de lo establecido en la Ley y Reglamento, en concordancia con el ordenamiento jurídico...

#### Artículo 12.- Requisitos de la Solicitud de Conciliación.-

La solicitud de Conciliación deberá presentarse por escrito y contendrá:

El domicilio de la persona o de las personas con las que se desea conciliar.

#### Artículo 16.- Contenido de las invitaciones a conciliar.-

Las invitaciones deberán redactarse en forma clara, sin emplear abreviaturas, y contendrán:

El nombre, denominación o razón social de la persona o personas a invitar y su domicilio...

101  
79  
Serena  
N. V. / 12

Artículo 40.- Oposición al cambio de domicilio.-

El deudor deberá comunicar al acreedor el cambio de domicilio señalado para el cumplimiento de la prestación obligacional, dentro de los treinta (30) días de ocurrido el hecho, bajo responsabilidad civil y/o penal a que hubiere lugar.

El deudor y los terceros ajenos a la relación obligacional con el acreedor, están facultados para oponer a este el cambio de su domicilio.

La oposición al cambio de domicilio se efectuara mediante comunicación fehaciente.

**APLICABILIDAD:**

Conforme a lo señalado líneas arriba el suscrito jamás vario su domicilio real por lo que la convocatoria a conciliación no cumplió con su propósito dado que fue hecha en un domicilio distinto al fijado por las partes dentro del contrato.

**CÓDIGO PROCESAL CIVIL:**

Artículo 155.- Objeto de la notificación.-

El acto de la notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales. El Juez, en decisión motivada, puede ordenar que se notifique a persona ajena al proceso.

Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código, salvo los casos expresamente exceptuados.

07  
80  
OCHENTA



El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda;

09  
E2  
07/05/10 49

iii. INTERÉS PARA PEDIR LA NULIDAD:

Señor Juez, el suscrito acredita su interés para pedir la nulidad puesto que en mi calidad de demandado, se me está recortando mi derecho de defensa al no haberme notificado en mi domicilio real consignado en el contrato de compra venta, siendo totalmente perjudicial a mis derechos constitucionalmente consagrados.

DE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LOS DEMANDANTES:

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA EXCEPCIÓN:

1. Con fecha 02 de Febrero de 1998 los demandantes y el suscrito celebramos un contrato de compra venta del inmueble ubicado en el Lote 4 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del Distrito de San Martín de Porres, en los términos que constan en el mismo y que fue presentado por los demandantes.
2. En dicho contrato, ambas partes estipulamos que mi persona se reservaba la propiedad hasta que los compradores, ahora demandantes, cumplieran con cancelar el monto total del precio de venta, el cual estaba dividido en una cuota inicial ascendente a la suma de

US\$23,469.00 Dólares Americanos y 50 cuotas mensuales

US\$47,094.00 Dólares Americanos.

3. A la fecha los demandantes sólo han cancelado algunas de las cuotas pactadas, por lo que en aplicación de la cláusula cuarta del precitado contrato de compra venta, mi persona procedió a comunicar a los demandantes que, conforme lo señala la cláusula cuarta, el contrato se había resuelto automáticamente por incumplimiento del mismo por parte de los compradores, tal y conforme se desprende de la carta notarial de fecha 18 de Marzo del 2010 remitida a los demandantes, por lo que, de conformidad con el Artículo 1371° del Código Civil, el contrato de compra venta había sido dejado sin efecto.
4. Es en virtud a la resolución del contrato de compra venta antes señalado que dicho contrato ha fenecido, por lo que los demandantes ya no poseen el título de compradores del inmueble, por lo cual no tienen la legitimidad para obrar necesaria para poder recurrir ante el órgano jurisdiccional a fin de solicitar el otorgamiento de escritura pública, como es el presente caso, puesto que a todas luces se puede observar que la relación jurídica sustantiva existente entre los demandados y el suscrito ha fenecido mediante la resolución del contrato de compra venta efectuada señalada mediante carta notarial de fecha 18 de Marzo del 2010.
5. Señor Juez, la Legitimidad para Obrar es concebida en nuestro ordenamiento jurídico como la coincidencia de las partes que integran una relación jurídica sustantiva y las partes que integran una relación

jurídica procesal, situación que a todas luces no se da en el presente proceso.

6. Por otro lado, La Excepción es concebida en nuestro ordenamiento jurídico como el instrumento procesal a través del cual el demandado ejerce su derecho de defensa denunciando la existencia de una relación jurídica procesal inválida por omisión o defecto en algún presupuesto procesal, o el impedimento de pronunciarse sobre el fondo de la controversia por omisión o defecto en una condición de la acción.

7. Sobre la Excepción de Falta de Legitimidad Para Obrar, Monroy Gálvez sostiene que: *"...La legitimidad para obrar consiste precisamente en que las personas que tienen su lugar respectivo en la relación jurídica sustantiva, sean exactamente las mismas que ocupan su lugar respectivo en la relación jurídica procesal. Si él o los titulares en la relación jurídica sustantiva no son los mismos en la relación jurídica procesal, no hay legitimidad para obrar..."* *"...su incorporación como excepción tiene por fin evitar la prosecución de un proceso en el que la relación jurídica procesal es extraña a la relación sustantiva que le sirve de instrumento. Así mismo, permite que el Juez obste la prosecución de un proceso que no comprende a los realmente afectados y comprometidos en su decisión, por ser titulares de la relación sustantiva ..."* ("Temas de Proceso Civil", 1987, Pág. 148).

8. Asimismo, reiterada jurisprudencia hace mención a la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar, la cual se aplica ante la falta de coincidencia entre las partes que integran la relación jurídica sustantiva y

11  
Bf  
Monroy

BS  
atención  
Cano

las partes que integran la relación jurídica procesal, tal y como se puede apreciar en la siguiente casación:

CASACIÓN: 1874-99 ICA

DEMANDANTE: María Olga Legua de Hernández

DEMANDADO: Empresa Minera Shougang Hierro Perú S.A. y otros

FECHA: 23-11-99

La excepción de falta de legitimidad para obrar, establecida en el inciso sexto del artículo 446 del Código Procesal Civil, plantea la imposibilidad de que exista un pronunciamiento válido sobre el fondo, por no haber coincidencia entre las partes que conforman la relación jurídico sustantiva y las que integran la relación jurídico procesal, esto es: a) Que el demandante no sea el titular de la pretensión que se está intentando, o en todo caso no sea el único; o b) Que la pretensión intentada contra el demandado sea completamente ajena a éste, o que no fuera el único a ser emplazado".

9. Es en relación a la doctrina y jurisprudencia antes señalada que es procedente la presente Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los Demandantes, por cuanto, conforme a lo señalado en los numerales precedentes, la relación jurídica sustantiva que emanaba del contrato del compra venta suscrito entre los demandantes y mi persona feneció al momento de resolverse el contrato.

10. Señor Juez, debo manifestar que queda demostrado que la única intención que tienen los demandantes al interponer la presente acción es el de tratar de sorprender a vuestro Despacho a fin de solicitar el

13  
86  
compra y  
5075

otorgamiento de un derecho que no les corresponde, perjudicándome  
enormemente, situación que vuestro Despacho deberá tener en cuenta  
al momento de resolver.

Es en atención a lo antes expuesto solicito se declare FUNDADA LA  
EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LOS  
DEMANDANTES.

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA EXCEPCIÓN:

CÓDIGO CIVIL:

Artículo 1371.- Resolución

La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su  
celebración.

CÓDIGO PROCESAL CIVIL:

Artículo 446°.- Excepciones Proponibles.-

El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones:

)  
Falta de legitimidad para obrar del demandante o del demandado;

Artículo 447°.- Plazo y forma de proponer las excepciones.-

Las excepciones se proponen conjunta y únicamente dentro del plazo previsto en cada procedimiento, sustanciándose en cuaderno separado sin suspender tramitación del principal.

#### Artículo 552.- Excepciones y defensas previas.-

Las excepciones y defensas previas se interponen al contestarse la demanda. Solo se permiten los medios probatorios de actuación inmediata.

#### MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCIÓN:

1. El mérito del contrato de compra venta del inmueble ubicado en el Lote 4 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del Distrito de San Martín de Porres, el mismo que fue presentado por los demandantes, con lo que demuestro el origen de una relación jurídica sustantiva entre los demandantes y el suscrito y, asimismo, las causales de resolución del contrato.
2. La carta notarial de fecha 18 de Marzo del 2010 cursada a los demandantes, mediante el cual pongo en conocimiento de los emplazantes que el contrato de compra venta ya había sido resuelto de manera automática por el incumplimiento de pago, extinguiéndose de esta manera la relación jurídica sustantiva existente entre las partes durante la vigencia del contrato.

14  
B7  
cuenta y la

5

88  
Tacha  
y otros

TACHA CONTRA MEDIOS PROBATORIOS:

De conformidad con el Artículo 300° del Código Procesal Civil, formulo Tacha contra los Medios Probatorios signados como anexos 1-E y 1-F de la demanda, por los fundamentos que a continuación paso a exponer.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA TACHA:

1. Los demandantes ofrecen como medios probatorios comprobantes de pago por concepto de impuestos prediales (Anexo 1-E) y el Acta de Conciliación Extrajudicial (Anexo 1-F).
2. Sobre el medio probatorio signado como Anexo 1-E debo señalar que el mismo no es pertinente al proceso y por ello LO TACHO, puesto que dichos recibos de pago solo demostrarían el cumplimiento de una obligación tributaria DEL POSESIONARIO ante la Municipalidad de San Martín de Porres por parte de los demandantes, mas no demostraría en sí que los emplazantes hayan cumplido con todas las obligaciones emanadas del contrato de compra venta, cosa que en la realidad no se ha efectuado, por lo que en aplicación del Artículo 190° del Código Procesal Civil, vuestro Despacho deberá declarar FUNDADA la tacha contra el presente medio probatorio por cuanto no se refiere a hechos en los cuales se sustenta la pretensión de los demandantes.
3. Sobre el medio probatorio signado como Anexo 1-F, los demandantes ofrecen el Acta de Conciliación como medio probatorio de su interés para obrar. Al respecto debo mencionar a vuestro Despacho que el Acta

de Conciliación es un requisito de procedibilidad de la demanda, conforme lo señala el Artículo 6° de la Ley de Conciliación, por lo que no constituye un medio probatorio que verse sobre los hechos de la demanda, por lo que vuestro Despacho deberá declarar FUNDADA la presente tacha.

15  
89  
OCREANDY  
MUEDE

### FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA TACHA:

#### CODIGO PROCESAL CIVIL:

##### Artículo 300.- Admisibilidad de la tacha y de la oposición.-

Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. Asimismo, se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia o a una inspección judicial...

##### Artículo 301.- Tramitación.-

La tacha u oposición contra los medios probatorios se interponen en el plazo que establece cada vía procedimental, contado desde notificada la resolución que los tiene por ofrecidos, precisándose con claridad los fundamentos en que sustentan y acompañándose la prueba respectiva. La absolución debe hacerse de la misma manera y en el mismo plazo, anexándose los medios probatorios correspondientes...

#### LEY DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL:

Artículo 6.- Falta de intento Conciliatorio.-

Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

En perjuicio de lo señalado en la parte correspondiente a la nulidad deducida y la excepción propuesta, procedo a Contestar la demanda incoada en mi contra, negando y contradiciendo los argumentos esgrimidos en la misma, a fin de que sea declarada **INFUNDADA** en su oportunidad, por los fundamentos que a continuación paso a exponer:

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

1. A los puntos uno y dos de la demanda, es cierto que los demandantes y el suscrito suscribimos un contrato de compra venta del inmueble antes mencionado y que además, acordamos el modo de pago del precio de venta, conforme se encuentra detallado en el contrato de compra venta presentado por los demandantes.
2. Al punto tres de la demanda, es completamente **FALSO** lo señalado por los demandantes por cuanto los mismos no han cumplido con cancelar la totalidad del monto del precio de venta pactado, estando a que el

14  
90  
Alvarez

4

13

91  
Nieto y Cia

mismo que fue divididos en 50 cuotas mensuales, las cuales, conforme podrá apreciar Usted, Señor Juez, de los anexos presentados por los demandantes, nunca fueron cancelados en su totalidad. Lo antes dicho es de fácil corroboración puesto que los demandantes presentan como medios probatorios del pago del precio de venta tan sólo 26 letras de cambio y 7 recibos supuestamente cancelados, que a todas luces no demuestran el cumplimiento del pago del precio de venta pactado, por lo que de esta manera se demuestra, además, que los demandantes faltan a la verdad de manera flagrante, situación que vuestro Despacho deberá tomar en cuenta al momento de resolver.

3. Al punto cuarto de la demanda, Señor Juez, **NIEGO CATEGÓRICAMENTE** lo señalado por los demandantes en dicho punto, puesto que mi persona si ha mostrado su disconformidad respecto a las cuotas pactadas, conforme se puede apreciar de la Carta Notarial de fecha 18 de Marzo del 2010 cursada a los demandantes, mediante la cual el recurrente comunica a los emplazantes que ante el incumplimiento de pago por parte de los antes mencionados, el contrato de compra venta había quedado resuelto de manera automática, conforme lo señala la cláusula cuarta del contrato de compra venta, por lo que una vez más queda demostrado que los demandantes faltan a la verdad, pretendiendo sorprender a vuestro Despacho a fin de que les otorguen un derecho que no les corresponde.
4. Al punto quinto de la presente acción, los demandantes señalan que me han remitido una carta por conducto notarial y diversas invitaciones para conciliar sobre la materia de la presente acción. Este hecho, Señor Juez,

19  
92  
Ables y et

tal y como lo he señalado en la nulidad deducida líneas arriba, nunca fue notificado a mi domicilio real, el mismo que figura en el contrato de compra venta y es el lugar al cual debían remitirse toda clase de comunicaciones dirigidas a mi persona, sean de naturaleza judicial o extrajudicial, con lo cual se comprueba la mala fe de los demandantes al tratar de iniciar un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública a mis espaldas y de esta manera, mi persona no pueda ejercer su derecho de defensa, lo cual tiene como única finalidad el apropiarse indebidamente del bien inmueble que me pertenece, situación que vuestro Despacho no deberá amparar.

5. Complementando lo señalado en el punto tercero de la presente contestación de demanda, el Artículo 1371° del Código Civil señala que *"la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración"*, por lo que mediante la resolución de contrato de compra venta, la cual se dio de manera automática ante el incumplimiento de pago de los demandantes y que fue comunicada a los mismos mediante carta notarial de fecha 18 de Marzo del 2010, se puso fin a la relación jurídica sustantiva existente entre las partes, por lo cual, el derecho de poder compelerse recíprocamente el cumplimiento de las prestaciones establecidas en el contrato, conforme lo señala el Artículo 1412° del Código Civil (invocado por los demandantes en su demanda), había fenecido

6. Señor Juez, estando a que la presente acción adolece totalmente de vicios procesales, los cuales fueron detallados en la nulidad deducida y excepción propuesta, solicito se sancione ejemplarmente a los

demandantes y al letrado patrocinante de los mismos, por cuanto su accionar es totalmente temerario y a la vez lesivo contra mis derechos constitucionalmente declarados.

Son por estas consideraciones que recorro ante Usted a fin de solicitar se declare **INFUNDADA LA DEMANDA**, y se archiven los presentes actuados.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

**CÓDIGO CIVIL:**

**Artículo 1220.- Noción de pago.-**

Se entiende efectuado el pago sólo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación.

**Artículo 1371.- Resolución**

La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.

**Artículo 1412.- Exigencia de partes 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 compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

93  
MONTA Y 1/2

04  
Alfonso y Cía

MEDIOS PROBATORIOS DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA:

- 1. El mérito del contrato de compra venta del inmueble ubicado en el Lote 4 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del Distrito de San Martín de Porres, el mismo que fue presentado por los demandantes, con lo que demuestro el origen de una relación jurídica sustantiva entre los demandantes y el suscrito y, asimismo, las causales de resolución del contrato.
- 2. El mérito de la copia certificada de la carta notarial de fecha 18 de Marzo del 2010 cursada a los demandantes, ofrecida en la excepción propuesta por el recurrente, mediante la cual demuestro que mi persona puso en conocimiento de los emplazantes que el contrato de compra venta ya había sido resuelto de manera automática por el incumplimiento de pago, extinguiéndose de esta manera la relación jurídica sustantiva existente entre las partes durante la vigencia del contrato y el derecho de poder compelerse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones detalladas en el contrato de compra venta celebrado entre las partes.
- 3. El mérito de las copias legalizadas de las letras de cambio y recibos de pago ofrecidos por el demandante, mediante las cuales demuestro que los mismos nunca cumplieron con pagar íntegramente el monto del precio de venta pactado entre las partes, faltando a la verdad de manera flagrante.

ANEXOS:

- A- Copia de D.N.I. del recurrente.
- B- Copia Certificada de la Carta Notarial de fecha 18 de Marzo del 2010 cursada a los demandantes.

22  
195  
Walesky y Ca

POR TANTO:

Solicito a Usted, Señor Juez, se sirva proveer conforme a ley.

**PRIMER OTROSI DIGO:** De conformidad con el Artículo 80° del Código Procesal Civil, delego las facultades generales de representación contenidas en el Artículo 74° del glosado cuerpo normativo en el letrado que autoriza el presente escrito, declarando conocer expresamente la representación que otorgo y estar instruido de sus alcances.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** Autorizo al Sr. José Carlos Cáceres Muñoz y a la Sra. Victoria Betzabé Salazar Arrunátegui a fin de que de manera conjunta o indistinta puedan recabar y diligenciar toda clase de edictos, exhortos, copias certificadas, devolución de anexos, lectura de expedientes y en suma, para toda gestión que convenga con mi derecho.

Lima, 07 de Junio del 2010.

  
VICIO M. VICTORIA ARRUNATEGUI  
ABOGADA  
C.O.P. 12345



MOISES J. ESPINO ELGUERA  
 Notario de Lima  
 09 JUN. 2010  
 Of. 2C  
 Teléf.: 427-0423 • 427-8388  
 428 5428 • 427-1843 • 428-0796

11/3/10  
 69  
 SE  
 AL

**CARTA NOTARIAL**

de 2010

- SEÑORES:**  
 SAG LIDUVINA GERONIMO LOAYZA  
 DAVID HUASHUA YO SILVA  
 ARMANDO SILVA GUZMAN  
 ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO  
 MARDONIO ALCIBIADES YUPANQUI ORTIZ  
 MARIA MAGDALENA TREJO VIDAL

NOTARIA  
 JORGE P. MALDONADO FERRERONI  
 Cl. Juan P. ... San Isidro  
 E-mail: ...  
 CARTA NOTARIAL  
 FECHA: 18 MAR 2010  
 28302

Domicilio.-  
 Lote 04, Manzana D, Urbanización Pro,  
 San Martín de Porres.

La presente tiene por objeto saludarlos y a la vez informarles lo siguiente:

Con fecha 11 de marzo del año en curso mi representado, el Señor Pedro Alfredo Rios, quien a su vez actúa como apoderado del Señor Miguel Merino Rogel, el mismo que ha recibido la misiva remitida por ustedes en la que se requiere cumpla con tomar respecto del acto jurídico suscrito en el año 2007 sobre el inmueble ubicado en el Lote 04 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del Distrito de San Martín de Porres, el cual corre inscrito en la Ficha Registral N° 1176297 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

Asimismo en dicha comunicación hicieron referencia a que dicha propiedad luego de celebrado el contrato de compraventa con ustedes había sido cancelado en su totalidad.

Sobre los puntos señalados líneas arriba y anticipando cualquier divergencia sobre el particular debemos analizar las consecuencias de sus palabras así como las realidades que a la fecha son determinantes para la aceptación de los términos de vuestra comunicación, por ello debo aclarar lo siguiente:

- a) Es cierto que con fecha 02 de febrero del año 1998 ustedes y mi representado suscribieron una minuta de compraventa sobre el inmueble descrito en el primer punto de la presente.
- b) En el contrato aludido en el punto anterior se pactó a través de la cláusula tercera la forma de pago a ejecutarse por la transferencia antes aludida.
- c) En la cláusula antes señalada ustedes se comprometieron a cancelar cincuenta letras por un monto de US \$ 2,535.00 (Dos mil quinientos treinta y cinco y 00/100 Dólares Americanos) cada una.
- d) Hace 7 años ustedes dejaron de abonar los pagos correspondientes a las letras debidamente firmadas.
- e) En aplicación de lo descrito en la cláusula cuarta que señala lo siguiente: "Es entendido que si los compradores dejaron de abonar en cualquier momento dos letras ya sean sucesivas o alternadas, EL VENDEDOR podrá optar por la resolución automática del presente contrato, así se haya pagado más de la mitad del precio acordado...."

11/3/10  
 Int. ...  
 2/2/10  
 CV  
 Tanto sin abonar  
 2 letras  
 ...

*[Signature]*  
 Ericka Chura  
 Urrutia 20

40 25  
Justicia

Como podrán apreciar de la simple lectura de la minuta de compraventa se desprende que ustedes incurrieron en la causal prevista en la cláusula cuarta de la minuta de compraventa por lo que el contrato en referencia se resolvió automáticamente como consecuencia de ello el derecho que les asistía a dicha propiedad feneció.

Sin embargo atendiendo a la buena fe y al entendimiento de caballeros al que queremos arribar previa exposición de argumentos los invitamos el día miércoles 24 de marzo del 2010 a nuestras oficinas, ubicadas en la Av. Nazca N° 144, Jesús María (Alt. Cajas 7 y 8 de la Av. Brasil), con el fin de buscar una solución al problema que nos toca buscando en todo momento que ninguna de las partes intervinientes salga perjudicada.

Agradecido de la atención que pueda brindarle a la presente quedo de ustedes.

Aientamente,



LUCIO M. PARRAGA ARRUNATEGUI

24/3/10  
Solución del problema  
JMM/ARRUNATEGUI

ESPINO EL GUERA  
Fin de marzo



Vertical column of dots or a barcode-like mark.



# **ACTA DE AUDIENCIA ÚNICA**

EXPEDIENTE:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:  
MATERIA:

12907-2010  
YSAC LIDUVINA GERONIMO DE LOAYZA Y OTROS  
MIGUEL MERINO ROGEL  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA.

126  
Custof

10  
A4

11/8/10

ACTA DE AUDIENCIA UNICA

30  
12/08

11/8/10

En Lima a los Once días del mes de Agosto del dos mil Diez, siendo las diez de la mañana, ante el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, que despacha el Señor Juez Titular Ángel Víctor Martín Zea Villar, asistido por la Asistente de Juez que da cuenta; se apersono al Local del Juzgado por la parte demandante **ARMANDO SILVA GUZMAN** identificado con Documento Nacional de Identidad número 09168267 y **MARIA MAGDALENA TREJO VIDAL** identificada con Documento Nacional de Identidad número 09962874, ambos asistidos por el Doctor Erickson Costa Carhuavilca con carnet del Colegio de Abogados del Callao Número 6373 y sin la concurrencia de **YSAC LIDUVINA GERONIMO LOAYZA**, **DAVID HUASHUAYO SILVA**, **ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO**, **ALDEGUNDA SILVA GUZMAN** y por la parte demandada don **MIGUEL MERINO ROGEL**, pese ha encontrarse validamente notificados se dio inicio a la Audiencia programada para la fecha:

En este acto la parte demandante procede a absolver la nulidad planteada por la parte demandada y solicita se declare Infundada la misma y hace referencia a su escrito de fecha 09 de agosto del presente año.-

El Señor Juez procede a expedir la siguiente resolución. **RESOLUCIÓN NUMERO CINCO: AUTOS Y VISTOS Y ATENDIENDO:** Primero.- Que, mediante escrito de fecha 09 de Junio del presente año, el demandado plantea la nulidad de todo lo actuado, indica que en el contrato de compra venta de fecha 02 de febrero de 1998 celebrado con los demandantes, ambas partes señalaron sus domicilios reales, consignando su dirección en la Av. Del Parque Sur 185 Oficina 302, San Isidro, lugar a donde deberían llegar toda clase de comunicaciones vinculadas con la celebración del mencionado contrato; Que, No ha sido notificado con la demanda así como tampoco las invitaciones para conciliar; Segundo.- Que, la parte demandante ha absuelto la nulidad en este acto, por lo que se tiene en consideración lo expuesto por esta parte; Tercero.- Que, el artículo 171° del Código Procesal Civil dispone: "La nulidad se sanciona sólo por causa establecida en la ley. Sin embargo, puede declararse cuando el acto procesal careciera de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad (...)", Asimismo el artículo 172° de la norma adjetiva señala "Tratándose de vicios en la notificación, la nulidad se convalida si el litigante procede de manera que ponga de manifiesto haber tomado conocimiento oportuno del contenido de la resolución"; Cuarto.- Que, revisados los autos es de

10 # 5

PODER JUDICIAL

ÁNGEL VÍCTOR MARTÍN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
Juzgado Especializado en lo Civil

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
Abogado Erickson Costa Carhuavilca  
Abogado  
C.A.C. 6373



129  
BDM

sin ningún tipo de alteración o violencia sobre nuestra posición de propietarios del terreno materia del presente proceso.

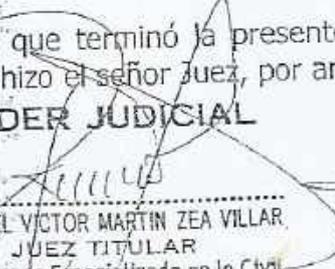
**ADMISIÓN Y ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS OFRECIDOS POR LA PARTE EXCEPCIONANTE:** Admitase y téngase presente el mérito de las instrumentales ofrecidas en los puntos 1 y 2, del rubro -Medios Probatorios de la Excepción.-

**ADMISION Y ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCIONADA:** ofrece como medios de prueba recibos simples de pago y cuyos originales exhibe, así como las letras de cambio originales cuyas copias certificadas obran de fojas 09 a 21; en este acto el Juzgado tiene presente la exhibición realizada y con respecto a los recibos simples atendiendo al alto volumen de los mismos, dispone presente copia certificada en el plazo de **UN DIA** con respecto a las letras teniendo en cuenta que obran en copias certificadas en el expediente carece de objeto su presentación.-

En este acto se hace de conocimiento de las partes que el Juzgado se reserva el derecho de resolver la excepción deducida en resolución aparte; señalando fecha de continuación de audiencia única en su oportunidad; quedando notificados en este acto las partes concurrentes con copia de la presente acta. Debiendo notificarse a las partes inconcurrentes.

Con lo que terminó la presente diligencia firmando los concurrentes después que lo hizo el señor Juez, por ante mi de lo que doy fe.-----

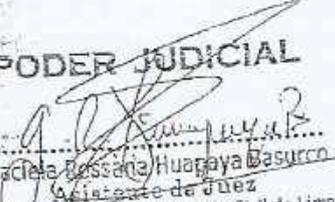
PODER JUDICIAL

  
D. ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
28º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA





PODER JUDICIAL

  
Graciela Bessada Huaraya Basurco  
Asistente de Juez  
28º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

  
Erickson Aldo Costa Carhuavilca  
ABOGADO  
Reg. C.A.C. 6373

EXPEDIENTE: 12907-2010  
DEMANDANTE: YSAC LIDUVINA GERONIMO DE LOAYZA Y OTROS  
DEMANDADO: MIGUEL MERINO ROGEL  
MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA.

219  
Guzman  
O. Costa

ACTA DE CONTINUACION DE AUDIENCIA UNICA

36  
12/10

En Lima a los Siete días del mes de Octubre del dos mil Diez, siendo las diez de la mañana, ante el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, que despacha el Señor Juez Titular Ángel Víctor Martín Zea Villar; asistido por la Asistente de Juez que da cuenta; se apersono al Local del Juzgado por la parte **demandante ARMANDO SILVA GUZMAN** identificado con Documento Nacional de Identidad número 09168267, **ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO**, identificada con Documento Nacional de Identidad Número 07166355 y **ALDEGUNDA SILVA GUZMAN**, identificada con Documento Nacional de Identidad Número 06896286, asistidos por el Doctor Erickson Costa Carhuavilca con carnet del Colegio de Abogados del Callao Numero 6373 y **sin la concurrencia de la parte demandada don MIGUEL MERINO ROGEL y de los demás demandantes**, pese ha encontrarse validamente notificados se dio inicio a la Audiencia programada para la fecha:

**FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:** Determinar si el demandado se encuentra obligado con otorgar la escritura pública materia de la demanda a favor de los accionantes.-----

**ADMISION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDANTE:** Se admiten las instrumentales precisadas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 del rubro Quinto -Medios Probatorios- del escrito de demanda de fojas cincuenta y cuatro y siguientes.

Con respecto al punto 6; SE INADMITE por constituir anexo y no medio de prueba.-----

**ADMISION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDADA MIGUEL MERINO ROGEL:** Se admite la instrumental precisada en el punto número 2 del rubro Tercero -Medios Probatorios- del escrito de contestación de demanda de fojas setenta y cuatro y siguientes.

Con respecto a los puntos 1 y 2, al haber sido admitidos carece de objeto nuevo pronunciamiento.-----

En este acto en aplicación a lo dispuesto en el artículo 194 del Código Procesal Civil se admite como medio de prueba de oficio las instrumentales corrientes a fojas 110 y siguientes, esto es la carta notarial de fecha 09 de marzo del 2010 y el Informe contable de fecha 07 de agosto del 2010.-----

PODER JUDICIAL  
ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
28º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Erickson Aldo Costa Carhuavilca  
ABOGADO  
D. N. O. C. 10000

*[Handwritten signatures and notes]*

28º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

220  
gasom  
15

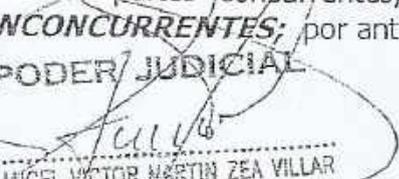
Asimismo se dispone: que la parte demandante **CUMPLA** en el plazo de **TRES DÍAS** con adjuntar el original de la minuta de compra venta de fecha dos de febrero de 1998.-

**USO DE LA PALABRA:**

En este acto el Señor Juez hace saber al Abogado concurrente si deseaba hacer uso de la palabra, informando en este acto; Se tiene presente lo expuesto para su oportunidad.-

No existiendo medios probatorios pendientes de actuación el Señor Juez informa a las partes que la causa se encuentra expedita para sentenciar, **una vez cumplido con lo ordenado.**-

Con lo que concluyó la Audiencia, firmando los comparecientes en señal de conformidad después que lo hizo el Señor Juez, quedando notificados en este acto las partes concurrentes; **DEBIENDO NOTIFICARSE A LA PARTES INCONCURRENTES;** por ante mi de lo que doy fe.-

PODER JUDICIAL  
  
Dr. ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
28º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

  
Aldo Zevallos

PODER JUDICIAL  
  
Graciela Noesha Huapaya Basurco  
Asistente de Juez  
28º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



  
Erickson Aldo Costa Carhuavilca  
ABOGADO  
Reg. C.A.C. 5373

# **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

  
VIGÉSIMO OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO  
CIVIL DE LIMA

Expediente Número: 12907-2010

Demandante: Isaac Liduvina Jerónimo Loayza y otros

Demandado : Miguel Merino Rogel

Materia: Otorgamiento de Escritura.

*2320*  
*12907-2010*

**RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ**

Lima, Dieciocho de Octubre del año

*uc*  
*26/10*

Dos mil Diez.-

VISTOS:

Puesto en la fecha a Despacho para sentenciar conforme a su estado, fluye de autos que por escrito de fojas cincuenta y cuatro y siguientes Ysac Liduvina Gerónimo Loayza, Antonio Huasahuayo Silva en representación de David Huasahuayo Silva, Armando Silva Guzman, Alejandrina Guzman Castro, Aldegunda Silva Guzman en representación de la sociedad conformada por Mardonio Alcibiades Yupanqui Ortiz y María Magdalena Trejo Vidal, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública dirigiéndola contra Miguel Merino Rogel a fin que les otorgue la escritura pública del contrato de compra venta sobre el inmueble ubicado en el lote 04 Manzana "D", de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres inscrita en la ficha número 11766297 del registro de inmuebles de Lima; Sustenta su demanda principalmente que con fecha 02 de Febrero de 1998 celebraron con el demandado un contrato de compra venta del inmueble antes mencionado por el monto de US \$ 103.125.00 (Ciento tres mil ciento veinticinco dólares americanos) tomando posesión del referido bien que conforme a dicho documento ha cumplido con pagar el importe de la cuota inicial así como el pago del saldo, habiendo requerido al demandante para que le entregue la escritura pública en la carta

**RODER JUDICIAL**  
demandante para que le entregue la escritura pública en la carta

Dr. ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
28º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

RODER JUDICIAL  
JOSSE BALDOCEBA MENDOCILLA  
ESPECIALISTA LEGAL  
3º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

notarial del 08 de Marzo de 2010 e invitándolos a conciliar extrajudicialmente sin que haya concurrido a ninguna de las sesiones programadas, fundamentan jurídicamente su pretensión en lo dispuesto por los artículos 424°, 425° y 546° del Código Procesal Civil y los artículos 1220°, 1412°, 1529°, 1549°, 1550°, 1551°, 1558° y 1588° del Código Civil; Admitida la demanda por resolución número uno que obra a fojas sesenta y dos, se corrió traslado al demandado quien por escrito de fojas setenta y cinco y siguientes se apersona al proceso y formula nulidad, deduce excepción, plantea tacha y contesta la demanda, la cual niega y contradice señalando para ello principalmente que es falso que los demandantes hayan cumplido con cancelar el precio de venta pactado y que ante dicho incumplimiento mediante carta notarial de fecha 18 de marzo de 2010, comunicó a los demandantes que el contrato había quedado resuelto de manera automática, habiendo finalizado la relación jurídica sustantiva y el derecho de compeler recíprocamente el cumplimiento de las prestaciones establecidas en el contrato y con respecto a las comunicaciones que aquellos señalan, estas nunca le fueron dirigidas a su domicilio real que figura en el contrato de compra venta sino a otra dirección, ampara su posición en lo dispuesto por los artículos 1220°, 1371° y 1412° del Código Civil; Que por resolución número dos se declaró improcedente la tacha formulada, así mismo por resolución número cinco se declaró improcedente la nulidad y por resolución número siete, se declaró infundada la excepción deducida; Que citadas las partes para audiencia única, esta se llevó a cabo de acuerdo con los términos del actas de fecha once de Agosto y su continuación de fecha siete de Octubre de dos mil diez, por lo que conforme a su estado corresponde emitir sentencia y;

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que el Juzgado debe tener presente que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses en una **PODER JUDICIAL**

**DR. ARCEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR**  
JUEZ TITULAR

**PODER JUDICIAL**  
**JOSE BALDOCEDA MENDOCILLA**  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
15 DE JUSTICIA DE LIMA

incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, siendo su finalidad abstracta lograr la paz social en justicia.

SEGUNDO.- De conformidad con lo establecido en el artículo ciento ochenta y ocho y ciento noventa y seis del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes y producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, siendo principio rector que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

TERCERO.- Que de acuerdo con la continuación de audiencia única de fecha siete de octubre del año en curso, en ella se fijó como punto en controversia determinar si el demandado se encuentra obligado con otorgar la escritura pública materia de demanda a favor de los accionantes, para tal efecto es necesario establecer previamente si la obligación exigida se encuentra o no sujeta a alguna circunstancia o condición que impida a la demandada el cumplimiento de la misma, siendo necesario para ello dilucidar los argumentos de defensa expuestos por dicha parte.

CUARTO.- Que del tenor del documento que en copia legalizada notarialmente obra a fojas seis y siguientes, constituida por la minuta de compra venta de fecha 02 de Febrero de 1998, se advierte que el demandado Miguel Merino Rogel en su calidad de vendedor otorgó en venta a favor de los demandantes el bien constituido por el lote de N° 04 de la Manzana D de la urbanización Pro del distrito de San Martín de Porres estableciéndose en la cláusula tercera el precio del mismo en la suma de Ciento Tres Mil Ciento Veinticinco Dólares Americanos, (US \$ 103,125.00) pactándose el pago de una cuota inicial de Veintitrés Mil Cuatrocientos Sesenta y Nueve Dólares Americanos (US \$ 23,469.00) y el saldo de Setenta y Nueve Mil seiscientos cincuenta y seis Dólares Americanos (US \$ 79,656.00) en cincuenta cuotas mensuales.

PODER JUDICIAL

Dr. ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
28º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

JOSE BALDOCEDA MENDOCILLA  
ESPECIALISTA LEGAL  
28º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

234  
P. J. V.

✓

QUINTO.- El demandado sostiene que los demandantes no han acreditado haber cancelado el precio de venta en su totalidad y por ello decidió dar por resuelto el contrato materia de escrituración mediante carta de fecha 18 de Marzo de 2010; Al respecto debemos indicar por un lado que la parte emplazada no ha señalado cual es el importe del precio que se encontraría pendiente de pago, tampoco se ha cuestionado la validez de los documentos que obran a fojas nueve a veintinueve, así como los recibos de pago que corren de fojas veintidós a fojas treinta y uno los cuales demuestran una serie de desembolsos efectuados por los demandantes a favor del demandado; Por otro lado, de acuerdo con las copias de los recibos que obran de fojas ciento treinta y tres a ciento noventa y cuatro, se aprecia la existencia de diversos pagos efectuados por los demandantes, los cuales no han sido negados por el demandado y que estarían destinados al pago del precio de venta, situación que nos permite colegir razonablemente que la alegada situación de incumplimiento no se encontraría debidamente sustentada; No obstante ello, cabe señalar que la cancelación del precio de venta tampoco ha sido considerada por las partes dentro del contrato de fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y ocho como una condición o requisito previo para proceder con la formalización exigida, de tal manera que el supuesto incumplimiento señalado, tampoco enerva la obligación del demandado para proceder con la escrituración que se le exige, quedando en todo caso queda a salvo su derecho para que en vía de acción pueda procurar la satisfacción del crédito que manifiesta se encuentra pendiente de pago.

SEXTO.- Con respecto a que el contrato fue declarado resuelto a través de la carta notarial cursada a los demandantes con fecha 18 de Marzo de 2010 que corre a fojas sesenta y nueve, cabe señalar en principio que dicha situación constituye una controversia que no corresponde ser elucidada por este Juzgado; No obstante ello, podemos indicar que de

acuerdo al tenor de dicha misiva, fluye que la misma fue cursada por el

PODER JUDICIAL

Dr. ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR

PODER JUDICIAL

JOSE BALDOCEBA MENDOCILLA  
ESPECIALISTA LEGAL

235  
Poco

9/3/10

236  
Caso 778

demandado como respuesta a la exigencia planteada por los demandantes a través de su similar de fecha 09 de Marzo de 2010 que obra a fojas ciento diez, en la cual aquellos manifiestan haber efectuado la cancelación del precio pactado, por lo que en este sentido, al existir de por medio una divergencia entre las partes en torno a si la causal de resolución invocada por el demandado efectivamente se produjo o no, consideramos que tal situación deberá ser discutida y declarada al interior de un proceso judicial instaurado con dicho propósito.

SEPTIMO.- Que el artículo mil cuatrocientos doce 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; En este sentido los argumentos expuestos por la parte emplazada conforme han sido analizados en los fundamentos precedentes, llevan al juzgado a la convicción que éstos no resultan suficientes para desvirtuar el derecho de los demandantes a exigir la formalización del referido contrato, por lo que en este sentido la demanda resulta amparable y dado que la demás prueba actuada y no glosada no enervan la validez de los fundamentos expuestos, de conformidad con los dispositivos legales invocados y administrando Justicia a Nombre de la Nación

FALLO:

Declarando FUNDADA la demanda de fojas cincuenta y cuatro a sesenta y uno interpuesta por Ysac Liduvina Gerónimo Loayza, Antonio Huasahuayo Silva en representación de David Huasahuayo Silva, Armando Silva Guzman, Alejandrina Guzman Castro, Aldegunda Silva Guzman en representación de la sociedad conformada por Mardonio Alcibíades Yupanqui Ortiz y María Magdalena Trejo Vidal, en

PODER JUDICIAL

DR. ANSEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR

PODER JUDICIAL  
JOSE BALDOCEDA MENDOCILLA  
ESPECIALISTA LEGAL

consecuencia ORDENO que el demandado Miguel Merino Rogel cumpla con otorgar la escritura pública del contrato de compra venta sobre el inmueble ubicado en el lote 04 Manzana "D", de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres, conforme a los términos del documento de fecha dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho.

*20/2/98*  
*Declaración*

Con costos y costas

Notifíquese

PODER JUDICIAL

*6/11/98*  
DR. ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
2º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

*[Signature]*  
JOSE BALDOCEA MENDOCILLA  
ESPECIALISTA LEGAL  
2º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

## **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

455

291  
deficiente  
Novenio  
Wing

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA 8/7/2011  
SEXTA SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 12907 - 2010  
DEMANDANTE : ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO Y OTROS  
DEMANDADO : MIGUEL MERINO ROGEL  
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA  
PROCEDENCIA : 28° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.  
JUEZ : Dr. ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR

**RESOLUCIÓN N° 04- II**

Lima, siete de Julio del  
año dos mil once.-

**VISTOS:** Observándose las formalidades previstas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; interviene como Juez Superior ponente la doctora Marcela Arriola Espino; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, es materia de apelación:

1. Sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida la resolución número siete de fojas doscientos uno a doscientos dos en el extremo que declara infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante promovida por el demandado.
2. Con efecto suspensivo la sentencia expedida por resolución número diez, de fojas doscientos treinta y dos a doscientos treinta y siete, su fecha dieciocho de Octubre del dos mil diez, que declara **FUNDADA** la demanda, de fojas cincuenta y cuatro a sesenta y uno; en consecuencia, **ORDENA** que el demandado Miguel Marino Rogel cumpla con otorgar la escritura publica del contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en el lote 04 Manzana "D", de la Urbanización Pro. del distrito de San Martín de Porres, conforme a los términos del documento de fecha dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho; con costas y costas.

**SEGUNDO:** Que, respecto a la apelación de la resolución número diez, de fojas doscientos treinta y dos a doscientos treinta y siete, se debe tener

presente que, *i*) En principio la excepción de falta de legitimidad para obrar plantea la imposibilidad de que exista un pronunciamiento válido sobre el fondo por no haber coincidencia entre las partes que conforman la relación jurídica sustantiva y las que integran la relación jurídica procesal, como en el caso sub materia que el demandante no sea titular de la pretensión demandada, o en todo caso que no sea el único; *ii*) Que, para estos efectos resulta necesario advertir que la Legitimidad para obrar o *legitimatío ad causam* implica que el proceso se lleva a cabo entre los mismos sujetos que integran la relación jurídica material, ello significa, que la legitimidad para obrar es una condición de la acción que precisamente limita o condiciona el ejercicio de ésta a su existencia, tan es así que la demanda interpuesta por quien carece de legitimidad para obrar es declarada improcedente de oficio por el Juez (Artículo 427 Inc. 1 del CPC.), en sentido procesal la *legitimatío ad causam* es una cualidad que expresa una relación de identidad lógica entre la persona del actor, o del demandado concretamente considerada, y la persona abstracta a quien la ley concede la acción o contra quien la concede, la cualidad, pues, no es un derecho, ni tampoco título de un derecho; *iii*) Que, en el presente, caso la titularidad de la pretensión que persiguen los demandantes, se encuentran encausados con el contrato de compraventa de fojas seis a ocho y, la abundante prueba instrumental adjuntados como recaudo de la demanda, los mismos que en copia legalizada corren de fojas nueve a treinta y ocho, cuyo valor probatorio han de servir de base al momento de expedir el fallo que ponga fin a la controversia, por tanto no resulta procedente la excepción planteada por el demandado.

TERCERO: Que, respecto a la apelación de la sentencia expedida por resolución número diez, el apelante ampara su recurso, en que: *i*) el contrato de compraventa del inmueble ubicado en el Lote 04 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres fue resuelto por falta de pago en aplicación de la cláusula resolutoria comunicada a los demandantes mediante carta notarial de fecha dieciocho de Marzo del dos mil diez; *ii*) El A – quo ha señalado de manera arbitraria y carente de todo sustento que el demandando no ha señalado cual es el importe del precio que se encontraría pendiente de pago; *iii*) Que, el A – quo considera que los supuestos pagos

292  
decente  
Montero

efectuados por los demandantes y que pretenden probar con diversos recibos que obran en autos habría sido efectuados a su persona, lo cual no es cierto.

293  
docentes  
Monitoreo  
100

CUARTO: Que, es de verse que la pretensión de los actores es el otorgamiento de la escritura pública de la minuta de compraventa fecha dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho, del inmueble que le corresponde al emplazado Miguel Merino Rogel, inmueble constituido por el Lote 04 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres, inscrito en la ficha N° 1176297 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

QUINTO: Que, 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, estas 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".

SEXTO: Que, respecto del citado artículo la Sala Suprema ha establecido en reiterada jurisprudencia que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos de validez del acto jurídico, de allí que se sustancia en la vía sumarísima; que 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.

SÉTIMO: Que, frente a la pretensión de los demandantes de otorgamiento de escritura pública del contrato de compraventa de fecha dos de Febrero del mil novecientos noventa y ocho; el demandado Miguel Merino Rogel ha contestado la demanda alegando que el contrato de compraventa del inmueble ubicado en el Lote 04 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín

de Porres fue resuelto por falta de pago en aplicación de la cláusula resolutoria automática comunicada a los demandantes mediante carta notarial de fecha dieciocho de Marzo del dos mil diez, alegando la invalidez de dicho documento ( escritos de fojas 75 y 246 respectivamente).

294  
Monsieur  
Custodio

OCTAVO: Que, tal como se puede apreciar la parte demandada ha orientado su defensa a cuestionar la validez del acto jurídico del documento cuyo otorgamiento de escritura pública pretende el actor, lo cual no es idóneo discutirlo en el presente proceso sumarísimo.

NOVENO: Que, de la minuta de compraventa de fojas seis a ocho, de fecha dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho celebrado de una parte por Miguel Merino Rogel en calidad de vendedor y de la otra por Ysac Liduvina Jerónimo Loayza; Alejandrina Guzmán Castro; David Huashuayo Silva; Mardonio Alcibiades Yupanqui Ortiz; Armando Silva Guzmán y María Magdalena Trejo Vidal en calidad de Compradores se advierte que el primero de los nombrados da en venta a los segundo nombrados, el inmueble constituido por el Lote 04 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres, pactándose en la tercera cláusula el precio en la suma de ciento trece mil ciento veinticinco mil dólares americanos, que serán pagados con una cuota inicial de veintitrés mil cuatrocientos sesenta y nueve dólares americanos y el saldo en cincuenta cuotas mensuales de dos mil quinientos treinta y cinco dólares americanos representadas en cincuenta letras de cambio.

DÉCIMO: Que, en la cuarta cláusula del citado contrato de compraventa de fojas seis a ocho, acordaron que: "Es entendido que si los compradores dejaran de abonar en cualquier momento 2 (dos) letras ya sean sucesivas o alternadas, el vendedor podrá optar por la resolución automática del contrato, así se haya pagado la mitad del precio total acordado, en su defecto podrá dar por vencidos todos los plazos de las letras de cambio que representan el saldo del precio y exigir el pago total del precio, más los intereses legales...".

UNDÉCIMO: Que, mediante carta notarial de fecha diecisiete de Marzo del dos mil diez, orante de fojas sesenta y nueve a setenta, el demandando pone en conocimiento de los demandantes la falta de pago de las cuotas pactadas en el contrato señalado y comunica que de acuerdo a la cuarta cláusula del contrato en referencia éste se resolvió automáticamente.

DUODÉCIMO: Que, el fin de los procesos de otorgamiento de escritura pública es dar formalidad a los actos jurídicos celebrados para otorgarles seguridad y afianzamiento, de tal modo que para el amparo del mismo se requiere indispensablemente la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue; sin embargo, se señala que en el caso de autos los demandantes pretenden se le otorgue Escritura Pública de un contrato que quedó sin efecto en aplicación de la su cuarta cláusula, y que mediante carta notarial cursada a los demandantes, ante el incumplimiento del pago por parte de éstos, ello en aplicación del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil; por lo tanto, se concluye que al no existir contrato vigente entre las partes la demanda no merece ser amparada.

DÉCIMO TERCERO: Que, entonces, ante tal cuestionamiento del acto jurídico contenido en el documento de fojas seis a ocho, su fecha dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho, presentado por los demandantes pretendiendo se ordene otorgamiento de escritura pública; el Colegiado no puede emitir una decisión sobre el fondo de la controversia, sino más bien una inhibitoria al advertir que lo pretendido es una demanda objetivamente improponible, luego no obstante de haberse valorado de manera conjunta y razonada todo lo actuado en atención al artículo 197° del Código Procesal Civil.

DÉCIMO CUARTO: Que, finalmente estando a las consideraciones expuestas debemos concluir que la presente demanda ha incurrido en causal de improcedencia prevista en el inciso 5) del artículo 427° del Código Procesal Civil, debiendo desestimarse los fundamentos de apelación esgrimidos por el apelante.

Por estas consideraciones;

2015  
Abogado  
González

SE RESUELVE:

296  
don't know  
M. Merino Rogel

CONFIRMARON: La resolución número siete de fojas doscientos uno a doscientos dos en el extremo que declara infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante promovida por el demandado; REVOCARON: la sentencia emitida mediante resolución número diez, de fojas doscientos treinta y dos a doscientos treinta y siete, su fecha dieciocho de Octubre del dos mil diez, que declara FUNDADA la demanda, de fojas cincuenta y cuatro a sesenta y uno; en consecuencia, ORDENA que el demandado Miguel Merino Rogel cumpla con otorgar la escritura pública del contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en el lote 04 Manzana "D", de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres, conforme a los términos del documento de fecha dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho; con costas y costos; REFORMÁNDOLA: declararon IMPROCEDENTE la demanda interpuesta, dejando a salvo el derecho del actor de hacerlo valer en la vía correspondiente.; en los seguidos por Alejandrina Guzmán Castro y otros contra Miguel Merino Rogel sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron.-----

S.S.

  
RIVERA QUISPE

  
WONG ABAD

  
ARRIBOLA ESPINO

  
PODER JUDICIAL  
ELIANA CHAPARRO DELGADO  
SECRETARIA(a)  
Sexta Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

119 JUL 2011

**RESOLUCIÓN DE LA CORTE SUPREMA DE LA  
REPÚBLICA**

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3900 - 2011  
LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Lima, trece de octubre  
del año dos mil once.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO: PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Armando Silva Guzmán, para cuyo efecto este Supremo Colegiado debe proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme lo establece el Código Procesal Civil, en sus artículos, trescientos ochenta y siete y trescientos ochenta y ocho, modificados por la ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro.

SEGUNDO.- En cuanto se refiere a los requisitos de admisibilidad del recurso, de casación previstos en el artículo trescientos ochenta y siete del Código Procesal invocado, es del caso señalar que el presente medio impugnatorio cumple con ellos, esto es: i) Se recurre contra una sentencia expedida por la Sala Superior que pone fin al proceso; ii) Se ha interpuesto ante la Sexta Sala Civil de Lima, órgano superior que emitió la resolución impugnada; iii) Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada; y, iv) Adjunta la tasa judicial por la suma de quinientos setenta y seis nuevos soles (S/576.00).

TERCERO.- En cuanto a los requisitos de procedencia del recurso de casación, previstos en el artículo trescientos ochenta y ocho del mencionado Código Procesal, se establecen como requisitos los siguientes: a) El recurrente no debe haber consentido la resolución adversa de primera instancia cuando ésta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso; b) El impugnante debe describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; c) El que interpone el medio impugnatorio debe demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; y, d) Finalmente, el recurrente, debe indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial, indicándose, en su caso, hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuere revocatorio se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala de Casación.

CUARTO.- En el presente caso, el impugnante ha consentido la sentencia de primera instancia que obra a fojas doscientos treinta

327

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

CASACION 3900 - 2011

LIMA

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

y dos del expediente principal, su fecha dieciocho de octubre del año dos mil diez, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, la misma que fuera revocada mediante sentencia de vista que obra a fojas doscientos noventa y uno del citado expediente, su fecha siete de julio del año dos mil once, que reformándola declara improcedente la demanda.

**QUINTO.-** El impugnante denuncia: i) Aplicación indebida del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, alega que la norma citada no es aplicable al presente caso, ya que cumplieron íntegramente con el objeto de la prestación del contrato de compraventa en años anteriores a la fecha de la carta notarial cursada por el demandado, la cual más que una manifestación de resolución de contrato es una respuesta a la carta notarial cursada por su parte el día nueve de marzo del año dos mil diez que obra a fojas ciento diez, en donde le manifiestan que han cancelado el total del precio pactado, hecho que el juzgador lo señaló el sexto considerando de la resolución de primera instancia. ii) Inaplicación indebida del artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil, alega que al haber acreditado el cumplimiento de la prestación debida y sin que durante años el demandado les haya solicitado el cumplimiento de la prestación en el supuesto en que habría algún monto de dinero adeudado conforme a las cuotas pactadas para el cumplimiento del pago del valor total del inmueble materia de *litis*, el Juez llegó a la convicción que estos hechos (la carta de supuesta resolución de contrato) no podían desvirtuar el derecho de los demandantes a exigir la formalización del referido contrato. **SEXTO.-** Analizado el agravio descrito en el numeral i), debe señalarse que los argumentos esgrimidos se encuentran orientados a que este Supremo Tribunal reexamine el material probatorio, toda vez que conforme se tiene del duodécimo considerando de la impugnada, el artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil ha sido aplicado al verificar que el contrato de compraventa quedó sin efecto en aplicación de su cláusula cuarta mediante carta notarial cursada a los demandantes ante el incumplimiento del pago por parte de éstos. **SÉPTIMO.-** En cuanto a la denuncia del numeral ii), también los argumentos denunciados se encuentran orientados al reexamen del material probatorio

328

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3900 - 2011  
LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

conforme a la denuncia anterior; además, el recurrente cita en su denuncia casatoria lo que estableció el Juez en primera instancia sin cumplir con el requisito del artículo trescientos ochenta y ocho, incisos segundo y tercero del Código Procesal Civil, que exige que el impugnante cumpla con describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial. Si denuncia la infracción normativa, el recurrente tiene el deber procesal de señalar en forma clara y precisa en qué habría consistido el error al aplicar o interpretar la norma de naturaleza material o procesal; más aún, para que se entienda cometida dicha infracción, ésta debe repercutir en la parte resolutive de la sentencia, es decir, la infracción denunciada debe trascender el fallo. Sin embargo, examinados los argumentos expuestos por el recurrente, no se cumple dicho requisito. Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo previsto por el artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Armando Silva Guzmán, contra la resolución de vista de fecha siete de julio del año dos mil once que obra a fojas doscientos noventa y uno del expediente principal; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Armando Silva Guzmán y otros contra Miguel Merino Rogel, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.

S.S.

- TICONA POSTIGO
- ARANDA RODRÍGUEZ
- PALOMINO GARCÍA
- VALCÁRCEL SALDAÑA
- MIRANDA MOLINA

*Fve/fda*

SE PUBLICO CONFORME A LEY

*[Signature]*  
Dra. MERY OSORIO VALLADARES