

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 00213-2014-0-0402-JR-CI-01**

**PRESENTADO POR  
SAMIR ARNOLD MONDRAGÓN AURAZO**

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

**CHICLAYO – PERÚ**

**2022**



**CC BY-NC**

**Reconocimiento – No comercial**

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

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



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE  
DERECHO

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

### **Informe Jurídico sobre Expediente N° 00213- 2014-0-0402-JR-CI-01**

**Materia** : Otorgamiento de Escritura Pública

**Entidad** : Poder Judicial

**Bachiller** : Samir Arnold Mondragón Aurazo

**Código** : 2010505036

**CHICLAYO – PERÚ**

**2022**

Del presente informe jurídico, se procede a desarrollar el análisis al Expediente N° 00213-2014-0-0402-JR-CI-01, en el cual se analizan los acontecimientos de una demanda de Otorgamiento de Escritura Pública sobre el inmueble ubicado en el Edificio I, departamento Nro. 206 del Complejo Habitacional Las Flores, del distrito de Samuel Pastor – La Pampa, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, la cual se da debido al acuerdo verbal entre el demandante y los demandados.

Como se mencionó en el párrafo anterior dentro del informe vamos a delimitar la existencia de un contrato de compraventa de bien inmueble, tal cual alega el demandante o la inexistencia, según manifestaron los demandados y que tan sólo se acordó un traspaso o cesión del uso temporal del inmueble.

El expediente en mención fue tramitado en el Juzgado Civil de Camaná, el mismo que se realizó dentro de un proceso sumarísimo, a la vez se realizó dentro de todos los alcances de nuestro Código Civil Peruano de 1984.

Asimismo, cabe hacer mención que el informe se encuentra desarrollado en 06 numerales, dentro de los cuales se desarrollan los hechos principales expuestos por las partes, análisis y posición de los principales problemas jurídicos del expediente, la posición fundamentada de las resoluciones emitidas por las distintas instancias y las conclusiones del mismo.

Finalmente, a través del presente Trabajo de Suficiencia Profesional sustento una postura jurídica teniendo como base las resoluciones emitidas por cada órgano jurisdiccional, opiniones que forman parte de la doctrina y jurisprudencia que se encuentra acorde a la materia en mención.

## INDICE

<b>RESUMEN</b> .....	2
<b>1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO</b> .....	4
1.1. Caso materia de análisis .....	4
1.2. Hechos expuestos por las partes.....	5
1.2.1. Síntesis de la demanda.....	5
1.2.2. Admisión a trámite de la demanda.....	9
1.2.2.1. Resolución N° 01.....	10
1.2.2.2. Escrito N° 01 .....	10
1.2.2.3. Resolución N° 06.....	10
1.2.3. Síntesis de la contestación de demanda.....	11
1.2.4. Oposición.....	14
1.2.5. Sinopsis de Audiencia Única.....	16
1.3. Sentencia de Primera Instancia.....	17
1.4. Recurso de Apelación .....	19
1.5. Sentencia de Segunda Instancia .....	21
1.6. Recurso extraordinario de Casación.....	23
1.7. Casación emitida por la Corte Suprema .....	24
<b>2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE</b> .....	25
<b>3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS</b> .....	29
3.1. Sentencia de Primera Instancia.....	29
3.2. Sentencia de Vista.....	31
3.3. Sentencia de la Corte Suprema.....	32
<b>4. CONCLUSIONES</b> .....	33
<b>5. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	33
<b>6. ANEXOS</b> .....	34

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

### 1.1. Caso materia de análisis.

Es materia de análisis en el presente Trabajo de Suficiencia Profesional, la demanda de **Otorgamiento de Escritura Pública**, interpuesta por **J.G.B.C.** en contra de **G.J.CH.C Y G.E.G.C.**, lo cual se da debido al acuerdo verbal de las partes litigantes en el mes de marzo de 2007, a través del cual se obligaron los demandados a transferir el inmueble y los accionantes a adquirir a futuro el bien inmueble ubicado en el Edificio I, departamento Nro. 206 del Complejo Habitacional Las Flores, del distrito de Samuel Pastor – La Pampa, provincia de Camaná, departamento de Arequipa.

Asimismo, es menester precisar la existencia y el tracto sucesivo del inmueble en mención para tener un amplio conocimiento del mismo, a continuación, se procede a detallar la existencia del mismo:

- i) Desde, el 28 de diciembre de 1998, la Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias (CONEMINSA) es propietaria de las unidades inmobiliarias de la zona sur afectada, en donde se encuentra situado el inmueble en mención.
- ii) Con fecha 23 de junio de 2001, se desarrolló un sismo en la zona sur de Arequipa, siendo una de las localidades más afectadas la de Camaná, la cual fue declarada en emergencia.
- iii) Ante ello, con fecha 19 de noviembre de 2001 BANMAT S.A.C y ORDESUR, suscribieron el Convenio Marco de Cooperación.
- iv) Debido a todos los hechos acontecidos, el 19 de diciembre de 2001, la Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias (CONEMINSA) como propietaria de las unidades inmobiliarias, procedió a transferir la propiedad a título gratuito a Organismo para la Reconstrucción y Desarrollo del Sur (ORDESUR) todas las unidades inmobiliarias de los Conjuntos Habitacionales ubicados en la zona sur (la cual fue declarada en emergencia).

- v) Posterior a ello, al existir el Convenio Marco de Cooperación, ORDESUR transfirió a través de Banco de Materiales (en adelante BANMAT S.A.C.), los inmuebles (departamentos de las unidades inmobiliarias, dentro del cual se encuentra el inmueble en mención) a título oneroso a los damnificados por el sismo del 23 de junio del 2001.
- vi) Asimismo, bajo este orden de hechos expuestos, la demandada fue una de las personas damnificadas por el sismo en la zona sur de Arequipa,
- vii) Por consiguiente, con fecha 20 de diciembre de 2002, los representantes de ORDESUR y BANMAT S.A.C., transfieren el inmueble en venta a plazos, dicho inmueble es mencionado líneas arriba (Edificio I, departamento Nro. 206 del Complejo Habitacional Las Flores, del distrito de Samuel Pastor – La Pampa, provincia de Camaná, departamento de Arequipa).
- viii) Por último, con fecha 08 de agosto del 2003 mediante escritura pública N° 570 de compraventa a plazos, con garantía inmobiliaria la demandada adquirió el inmueble urbano en mención, el cual perteneció al Organismo de Reconstrucción y Desarrollo del Sur (ORDESUR) con intervención del BANMAT S.A.C.

Por lo expuesto líneas arriba, el proceso en mención se da ante la negativa de los demandados **G.J.CH.C Y G.E.G.C.**, de otorgar la Escritura Pública, a favor del demandante **J.G.B.C.**

## **1.2. Hechos expuestos por las partes**

### **1.2.1. Síntesis de la demanda**

Con fecha 16 de octubre de 2014, el accionante **J.G.B.C.**, interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública en contra de **G.J.CH.C Y G.E.G.C.**, ante el Juzgado Civil de Camaná. Asimismo, en la demanda interpuesta manifiesta que, los demandados se encuentran domiciliados en Av. Panamericana Sur S/N Km. 838 (Edificio Fábrica de Hielo “San Antonio”)

**Petitorio:**

El accionante solicita a través de la demanda interpuesta, los demandados cumplan con otorgar la Escritura Pública de compraventa del inmueble urbano ubicado en Edificio I, departamento Nro. 206 del Complejo Habitacional Las Flores, del distrito de Samuel Pastor – La Pampa, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida N° 01108098 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII – Sede Arequipa.

**Fundamentos de Hecho:**

El accionante sustenta su demanda en los siguientes puntos:

- En primer lugar, hace mención que tiene conocimiento de la escritura pública N° 570 de compraventa a plazos. Asimismo, que el inmueble según consta en la escritura pública, tal cual se aprecia en la cláusula cuarta, tuvo como precio \$. 12,420.45 (Doce mil cuatrocientos veinte y 45/100 dólares americanos), siendo el equivalente en soles S/. 43,471.58 (Cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y uno y 58/100 soles). A la vez se tuvo que cancelar la cuota inicial, la misma que es equivalente al 5% del valor de la compraventa, siendo \$. 621.02 (seiscientos veintiuno y 02/100 dólares americanos) y en moneda nacional S/. 2,173.58 (Dos mil Ciento setenta y tres y 58/100 soles), y el saldo restante sería S/. 41,298 (Cuarenta y uno mil doscientos noventa y ocho y 00/100 soles), lo cual sería pagado en un plazo de 20 años, en 240 cuotas mensuales, las mismas que tenían como fecha de vencimiento el día 30 de cada mes.
- A la vez, también manifiesta que tiene conocimiento de que existía una cláusula, para ser precisos, la cláusula octava en la presente escritura pública, la misma que indica lo siguiente en el literal c) “No subdividir, vender o transferir, ceder en uso o usufructo, arrendar o disponer del inmueble objeto de la compraventa hasta el pago total de las cuotas mensuales convenidas.
- De lo anteriormente expuesto, en el mes de marzo de 2007, procedieron mediante un concierto de voluntades de parte de los demandados a transferir y de los accionantes de adquirir a futuro el inmueble, es por ello que devolvieron las cuotas ya pagadas por los demandados (las cuales serían las correspondientes a los años

2003 a 2007), lo cual sumaba aproximadamente \$/. 5,000.00 (cinco mil dólares americanos). Ante ello, procedieron a cancelar las cuotas pendientes, hasta su cancelación total y luego de ello, los demandados procederían a extender la escritura pública de traslación de dominio.

- Ahora bien, respecto a los \$/. 5,000.00 (cinco mil dólares americanos) fueron cancelados en tres cuotas (recibos) en las siguientes fechas: i) Primer Recibo: 17 de marzo de 2007 se entregó la suma de \$/. 2500.00 (Dos mil quinientos dólares americanos), ii) Segundo Recibo: 30 de marzo de 2007 se entregó la suma de \$/. 2031.25 (Dos mil treinta y uno y 25/100 dólares americanos) y iii) Tercer Recibo: 06 de abril de 2007 se entregó la suma de \$/. 468.75 (Cuatrocientos sesenta y ocho y 75/100 dólares americanos), los cuales tenían solo como concepto de "traspaso del inmueble ubicado en Edificio I, departamento Nro. 206 del Complejo Habitacional Las Flores, del distrito de Samuel Pastor – La Pampa, provincia de Camaná, departamento de Arequipa”.
- Debido a esto, los recurrentes hacen mención que han venido cancelando las cuotas mensuales de forma puntual, hasta que por disposición gubernamental se condonó parte de la deuda que tenía la demandada con BANMAT S.A.C., la condonación de la deuda asciende al monto aproximado de S/. 17,739.90, para ello, se necesitaba al titular del inmueble (la demandada), para que solicite la condonación del mismo y posteriormente suscribir un contrato de reestructuración de la deuda y se obtenga el pago nuevos montos mensuales. En tal sentido, el demandado manifiesta haber entregado la suma de S/. 1,000.00 (un mil y 00/100 soles) para los gastos de trámite y otros S/. 1,000.00 (un mil y 00/100 soles) para cancelar a la entidad por brindar el beneficio.
- Posteriormente, la demandada, pretexto de haber incurrido en mora los accionantes (faltando al acuerdo verbal habido entre las partes) se constituyó a la entidad acreedora y procedió a cancelar el íntegro del saldo existente, al que se estima el monto de S/. 6,500.00, para luego gestionar ante la entidad mencionada la Transferencia de la Propiedad del Predio materia de juicio, la misma que obra en la Carta N° 1546-BANMAT/L-2014, de fecha 21 de abril de 2014, dirigida al Registrador del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Arequipa.

- La demandada actualmente ya tiene inscrito su derecho, según consta en la Partida N° 01108098 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y existiendo la posibilidad que pretenda realizar una nueva traslación de dominio a tercera persona desconoce la obligación tiene con los demandantes.
- Ante ello se interpone la demanda en mención al haberse cumplido con los tres elementos esenciales de la compraventa: cosa, precio y consentimiento.

**Fundamentos de Derecho:**

- Art. 140 del Código Civil
- Art. 1412 del Código Civil

**Medios Probatorios:**

- Recibo correspondiente al 17 de marzo de 2007 en el cual indica se le entrego la suma de \$/. 2500.00 (Dos mil quinientos dólares americanos)
- Recibo correspondiente al 30 de marzo de 2007 en el cual indica se le entregó la suma de \$/. 2031.25 (Dos mil treinta y uno y 25/100 dólares americanos)
- Recibo correspondiente al 06 de abril de 2007 en el cual indica se entregó la suma de \$/. 468.75 (Cuatrocientos sesenta y ocho y 75/100 dólares americanos)
- Carta Notarial cursada a la demandada el 12 de diciembre del 2012, en la cual el indico que de persistir su actitud de no querer llegar a un acuerdo iniciara los trámites judiciales correspondientes para obtener la Transferencia de la Propiedad que legalmente corresponden.
- Certificado Domiciliario Notarial de fecha 13 de diciembre de 2013 documento que acredita se encuentra en posesión del inmueble.
- Contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria de ORDESUR y la demandada.
- Copia legalizada de las 50 boletas de venta ante BANMAT S.A.C. y B.C.P que acreditan el demandante ha realizado el pago de las cuotas (correspondiente a los

años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012), indicando que él tiene las boletas originales.

- Contratos de trabajo de fecha 16 de febrero del 2012, 23 de enero de 2013 y 14 de febrero de 2013, los cuales fueron suscritos con Carlos Mario Bravo Mollenedo por haber realizado diversas mejoras de carpintería del inmueble.
- Cupón de depósito judicial N° 2014010200458, por la suma de S/. 6,500.00 con lo cual se acredita que devolvió el monto estimado que han cancelado los demandados a BANMAT S.A.C.
- Carta N° 1546-BANMAT/L-2014, de fecha 21 de abril de 2014, al Registrador del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Arequipa, con la cual se acredita que BANMAT S.A.C. en Liquidación, solicita al Registrados de Predios de la Zona Registral XII-Arequipa, la inscripción de la Transferencia de la Propiedad del Predio materia de juicio.
- Partida Registral N° 01108098 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, con la cual se acredita que el inmueble ya se encuentra inscrito a favor de la demandada.
- Contrato de Reestructuración de Deuda de fecha 09 de enero de 2010, el cual contiene la relación del nuevo calendario de pagos.

#### **1.2.1.1. Admisión a trámite de la demanda:**

Con fecha 23 de octubre de 2014, según Resolución Número 01 el Juzgado Especializado en lo Civil de Camaná admite la demanda de otorgamiento de escritura pública, previa calificación positiva de los siguientes requisitos:

- i) Los actores han interpuesto demanda de otorgamiento de escritura pública contra los demandados a fin de que cumplan con otorgarle la escritura pública del inmueble en mención.
- ii) Con respecto a la parte demandada tiene interés y legitimidad para obrar, asimismo el domicilio de los demandados en competencia de la Judicatura (Juzgado Especializado Civil de Camaná).
- iii) Los demandantes han cumplido con los requisitos de forma y fondo, y la tasa judicial correspondiente.

- iv) Según, lo dispuesto en el inciso 6 del artículo 546 del Código Procesal Civil, la presente causa debe tramitarse en la vía del proceso sumarísimo.
- v) Se les otorga a los demandados el plazo de cinco días para la absolución, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía en caso de incumplimiento.

**1.2.1.2. Resolución N° 01 emitida por el Juzgado Civil de Camaná en la cual se declara la rebeldía por parte de los demandados:**

Con fecha 09 de enero de 2015, según la Resolución N° 01, el Juzgado Civil de Camaná manifiesta que los codemandados, han sido notificados con fecha 28 de noviembre del 2014 y que pese al tiempo transcurrido del demandado no ha cumplido con absolver traslado de la demanda interpuesta en su contra, por lo que haciéndose efectivo el apercibimiento y en aplicación de lo previsto en el artículo 458 del Código Procesal Civil, se resuelve: DECLARAR LA REBELDÍA, a la absolución de la demanda.

**1.2.1.3. Escrito N° 01,** con fecha 15 de enero de 2015 el Sr. José Renau Salazar Herrera, presenta el escrito en el cual indica ser el jefe de la Fábrica de Hielo (la cual se indicó en la demanda), la cual tiene como domicilio Panamericana Sur Km. Nro. 838. Asimismo, hace mención que procede a devolver las notificaciones que contienen la Resolución N° 01, 03 y 04, debido a que las notificaciones fueron dejadas en la dirección correspondiente a la Fábrica de Hielo “San Antonio” y no al domicilio de los demandados.

A la vez procedió a señalar el domicilio de los demandados, la cual es en San Benito de Palermo Nro. 100 con frontis a la Panamericana Sur, y solicito se proceda a notificar al domicilio en mención a fin de no perjudicar derechos de las partes.

**1.2.1.4. Resolución N° 06 emitida por el Juzgado Civil de Camaná, la cual indica la nulidad de todo lo actuado hasta la notificación de la demanda y la renovación del acto de notificación de la demanda:**

Con fecha 05 de junio de 2015, según la Resolución N° 06, el Juzgado Civil Transitorio de Camaná manifiesta que conforme al artículo 176 del Código Procesal

Civil, los jueces solo declaran de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda. Por otro lado, el artículo 431 del Código Procesal Civil señala que el emplazamiento de demandado se hará por medio de cédula, que se le entregará en su domicilio real, si allí se encontrara; y, al respecto en su artículo 437 señala que será nulo el emplazamiento si se hace contraviniendo a lo dispuesto.

De la revisión del presente proceso, se puede apreciar que han sido notificados en el domicilio señalado por el demandante, consignado como AV. PANAMERICANA SUR S/N KM. 838, sin embargo, de la revisión de la FICHA RENIEC de los demandados se verifica que el domicilio real de los mismo es AV. PANAMERICANA SUR S/N KM. 832, por lo que, en amparo de lo dispuesto en el artículo 431 del Código Procesal Civil, dicha notificación deviene en nula.

Es por ello, que se procedió a declarar la nulidad de todo lo actuado hasta la notificación de la demanda.

### **1.2.2. Síntesis de la contestación de demanda**

Con fecha 18 de junio de 2015, el demandado G.J.CH.C., en representación de la demandada G.E.G.C., se apersona al proceso y contesta la misma negándola y contradiciéndola en todos sus extremos.

#### **Petitorio:**

En principio se debe precisar que el suscrito jamás ha vendido ni celebrado contrato de compraventa en favor del demandante respecto del departamento al que se hace mención. A la vez, se demanda el otorgamiento de escritura pública y de acorde al ordenamiento jurídico, la escritura pública es un documento final que como un documento preparatorio o inicial la minuta suscrita por un abogado. Al respecto, el suscrito, ni la poderdante han celebrado un contrato de compraventa del predio objeto de juicio y resulta jurídicamente imposible cumplir con el petitorio del demandante.

### **Fundamentos de hecho:**

- El demandado sustenta su pretensión, en la cual reconoce que, fue el quien realizo el pago a BANMAT S.A.C., por la transferencia de la propiedad. Y que, de acorde a la cláusula octava, en el literal c) del contrato de compraventa, la misma que establece las prohibiciones para los beneficiarios y entre ellos se encuentra las de “No subdividir, vender o transferir; esto significa que las prohibiciones deben surtir efectos hasta que el beneficiario se convierta o constituya en total o absoluto propietario. Asimismo, hace mención que, jamás se acordó con los demandantes transferir el bien.
- Aunado a ello, el traspaso del bien a favor de los actores es para que usaran el bien, pero jamás en compraventa y que los pagos efectuados por actores era un pago simbólico por el uso del bien, en tal sentido han cancelado la suma de \$. 5,000.00 empero por esta suma no se va a pretender que se transfiera una propiedad que a la fecha en que se otorgo el dinero, el inmueble tenía un valor totalmente superior. A la vez, existía la prohibición en el contrato celebrado entre ORDESUR y la demandada, lo cual, al darse, generaría la pérdida del departamento, es por ello que nunca se decidió su transferencia.
- Contrariamente a lo expuesto por el demandante, se niega la transferencia de titularidad del bien en favor de los actores, pues el mencionado traspaso solamente se refería al uso, tal cual el actor ha redactado los recibos que se encuentran suscritos por los demandados, los cuales fueron realizados de manera mal intencionada, aprovechándose del vinculo de amistad que existía entre su padre y los suscritos al ser ambos miembros del Rotary Club.
- Al mismo tiempo, según señala el actor entrego S/. 1,000.00 (un mil y 00/100 soles) fue entregado por el uso del bien, debido a que era un departamento completo y que los recibos cancelados, los cuales son las 50 boletas con las cuales indico que venía cancelando el demandado de manera mensual a BANMAT S.A.C, los mismos que han sido presentados por el actor, los ha cancelado la demandada, siendo que el demandante solicito se le hiciera entrega de los recibos ya que se encontraban yendo al departamento por parte de la entidad financiera (BANMAT S.A.C.) a preguntar si estaban pagando y fue con esta disculpa que se le hizo

entrega de los recibos al actor. Tal es así, que la demandada ha cancelado hasta el último recibo por la suma de S/. 6,496.00 ante el Banco de la Nación a fin de que se efectuó la transferencia del bien a su favor.

- Por otro lado, los S/. 1,000.00 (un mil y 00/100 soles) entregados como se hace mención para gastos y trámites para acogerse a beneficios, estos gastos siempre han sido efectuados por los demandados, una prueba de ello es que la misma firma la adenda del contrato de reestructuración de deuda celebrado con BANMAT S.A.C.
- Es falso que se les haya solicitado algún pago a los actores pues la condonación favorecía a la demandada debido a que es un derecho que solamente les asiste a los titulares de los departamentos.
- Según lo expuesto líneas arriba, la demandada procedió a cancelar el íntegro del crédito debido a que, como titular del inmueble, le llegó una carta cursada por BANMAT S.A.C. mediante la cual se le intima y requiere el pago de su adeudo, bajo apercibimiento de iniciarse sanciones judiciales: situación que no pudo permitir debido a que es sujeta a crédito con instituciones financieras, por lo cual acudió a cancelar la deuda de S/. 6,496.00., y procedió a inscribir su derecho de propiedad de acorde a ley.

#### **Fundamentos de Defensa:**

- La demanda debe de declararse improcedente debido a que jamás se ha celebrado un contrato.
- Los actores no tienen suscrita minuta de compraventa, siendo así no exigible el otorgamiento de una escritura pública.
- En el hipotético caso de que hubiese realizado la compraventa, tampoco es exigible el otorgamiento de escritura pública por cuanto no habrían cumplido su obligación de pago puntual ante el BANMAT S.A.C.
- No existió contrato de compraventa, debido a que para la existencia del mismo debió existir un acuerdo respecto del bien objeto de venta, el precio de la

compraventa y la forma del pago del mismo, y en los documentos presentados no consta de modo alguno el precio de venta.

**Fundamentos de Derecho:**

- Art. 70 de la Constitución Política del Perú
- Art. 923 del Código Civil
- Art. 1543 del Código Civil
- Art. 1558 del Código Civil
- Art. 1559 del Código Civil

**Medios Probatorios:**

- Contrato de compraventa en el cual existía prohibición expresa de transferir el bien.
- Carta Notarial cursada por BANMAT S.A.C. de fecha 03 de mayo de 2012.
- Voucher de pago realizado en el Banco de la Nación por el monto de S/. 6,496.00.
- Ticket de servicios varios en el cual se corrobora la atención y pago de la cancelación total de la deuda por S/. 6,496.00

**1.1.3. Oposición:**

**Fundamentos de Hecho:**

- Que, se hace mención en la contestación de la demanda un hecho nuevo “uso del bien, pero jamás de compraventa”, lo cual es falso y se trata solo de un alegato, el cual no puede ser probado ni corroborado como medio probatorio de conformidad con el Art. 196 y Art. 1361 del Código Civil. Asimismo, cabe hacer mención que los hechos nuevos no son probados por la demandada, lo cual, si se prueban por el demandante en los recibos debidamente suscritos y firmados por la parte demandada, del cual se esgrime “... por concepto de traspaso del departamento ubicado en el edificio Las Flores Bloque I Número 206...”, no existiendo el termino “para que usaran el bien”

- Que, los demandados pretenden confundir al juzgado con el termino de que traspaso para ellos se refería al uso, lo cual sería hablar de un Derecho de Habitación y no de uso, de conformidad al Art. 1027 del Código Civil.
- Que, de acorde al Art. 168 del Código Civil y según lo expresado literalmente en el Tercer Recibo “Con este pago queda cancelado totalmente el monto pactado de \$/. 5,000.00 por el traspaso total del mencionado departamento”.
- Que, según el Art. 141 del Código Civil y de acorde al caso en mención, la manifestación de voluntad de ambas partes de este proceso primeramente fue oral para posteriormente traducirse de forma escrita (recibos).
- Que, habiéndose cancelado totalmente el departamento en mención se cumpla con el otorgamiento de Escritura Pública tal cual hace mención la Cláusula Octava de la Escritura Pública N° 570, en la cual se hace mención “No vender o transferir... hasta el pago total de las cuotas mensuales convenidas”, las cuales (cuotas), ya fueron canceladas por su persona.
- Que se tenga como declaración asimilada lo manifestado por la demandada “...mi poderdante pues es persona sujeta a crédito con las instituciones financieras, por lo que decidió cancelar el integro de la deuda” y “...mi poderdante... Consiguió inscribir su derecho de propiedad como es de ley”. Todo ello de acorde a las cuotas mensuales canceladas por el demandante y que, al contar con la inscripción del inmueble, se proceda a entregar la Escritura Pública.
- Que, de acuerdo al Art. 144, Art. 1352 y Art. 1414 del Código Civil, acreditado con los 03 recibos que ha existido entre las partes un contrato de compraventa, con el compromiso de perfeccionarlos una vez se cumpliera con cancelar las cuotas al BANMAT S.A.C.

**Medios Probatorios:**

- Copias legalizadas de los 03 recibos emitidos correspondientes al 17 de marzo de 2007, 30 de marzo de 2007, 06 de abril de 2007
- 50 boletas de pago realizadas al BANMAT S.A.C. y Banco de Crédito.

### **Fundamentos de Derecho:**

- Art. 141, Art. 168 y Art. 1352 del Código Civil
- Art. 221 del Código Procesal Civil

### **1.1.3. Sinopsis de Audiencia Unica:**

Con fecha 16 de julio de 2015, se procedió a realizar la audiencia unica en el Juzgado Civil Transitorio de Camaná en la cual se realiza el saneamiento de los siguientes puntos:

- Que, el codemandado G.J.CH.C., es necesario precisar que el suscrito jamás ha celebrado ningún contrato de compraventa en favor del demandante respecto del departamento en mención, a la vez el recurrente no aparece como propietario y no se le puede compeler a otorgar y/o suscribir una escritura pública respecto de un bien que no es de su propiedad, se debe proceder a excluir de este proceso en su calidad de codemandado.
- Actuación de medios probatorios de la parte demandante: Sólo los documentos mencionados a continuación serán considerados: los 03 recibos emitidos por el traspaso de propiedad, la carta notarial cursada a la demandada, el certificado domiciliario notarial del recurrente, 50 boletas de venta canceladas ante BANMAT S.A.C., carta de N° 1546-BANMAT en la cual solicita la inscripción del Contrato de Compraventa, cupón de deposito judicial correspondiente a los S/. S/. 6,500.00, la Partida Registral N° 01108098 en la cual se acredita la inscripción de propiedad inmueble a favor de la demandada, la adenda de contrato de reestructuración de deuda en la cual se reestructura el pago para el cual cancelaron S/. 1,000.00 (un mil y 00/100 soles) para los gastos de trámite y otros S/. 1,000.00 (un mil y 00/100 soles) para cancelar a la entidad por brindar el beneficio.
- Con respecto a la declaración de parte por parte de G.J.CH.C., como apoderado de G.E.G.C., se tomo conocimiento de lo siguiente: i) Que, los demandantes se encuentran, desde marzo de 2007, ii) Que, si sabe y si le consta lo referido respecto al traspaso, empero solo se realizó con la única condición que impuso la señora G.E.G.C., es que cumplieran con las cuotas mensuales que le correspondan, que deberían ser pagadas al BANMAT S.A.C., lo cual no hicieron

en forma continuada (tal se visualiza en la carta notarial cursada por BANMAT a la demandada), iii) Que, si es verdad, pero el requisito no lo cumplieron y como no cumplieron la señora G.E.G.C., tuvo muchos problemas con las entidades financieras. Asimismo, hizo mención que, al incumplimiento de las partes, la señora G.E.G.C., procedió a realizar el pago de la totalidad de las cuotas, a la vez reconoció que el fue quien firmo el tercer recibo de fecha 06 de abril de 2007, con ello queda corroborado que la demandada sólo procedió a firmar dos (02) recibos y el tercer recibo fue firmado por su persona.

- Actuación de medios probatorios de la parte demandada: Minuta de compraventa celebrado con BANMAT S.A.C., la Carta Notarial cursada por BANMAT S.A.C. a la demandada en la cual se le indica regularizar su crédito, el voucher de pago de S/. 6,496.00, el ticket de servicios varios expedidos por BANMAT S.A.C. por concepto de cancelación de la deuda total.
- El juzgado da por cumplido parcialmente el mandato toda vez que los recibos no se advierte el nombre de los demandantes, pero si el nombre de la demandada, siendo materia de fondo determinar quién efectuó el pago y si es que en los recibos debió aparecer el nombre de los demandantes.
- Al conceder tres días para presentar sus alegatos, la parte demandante presenta los mismos, sustentándolos en: la entrega de suma \$ 5,000.00 dólares americanos, los cuales sirvieron como devolución de las cuotas ya pagadas por la demanda, los mismos fueron reconocidos en acta de Audiencia Única por parte de G.J.CH.C., (dos armados a su esposa y una a su persona), las cuotas fueron canceladas por doña G.E.G.C., la misma que lo hizo por iniciativa propia debido a que no ha acreditado que se le realizo la cancelación de créditos con entidades financieras por la deuda existente con BANMAT S.A.C.

### **1.3. Sentencia de Primera Instancia:**

Con fecha 22 de setiembre de 2015, el Juzgado Civil Transitorio de Camaná, emitió el auto final, el cual declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, a la vez ordeno que la demandada cumpla con otorgar la escritura pública

de transferencia de dominio a favor de los demandantes. Todo ello versa de los fundamentos que detallo a continuación:

- Con los tres (03) recibos cancelados por los demandantes, se acredita que han suscrito un contrato de compraventa (formalidad Ad Probationem) pues se evidencia que las partes han tenido la voluntad de transferir (traspaso) el bien inmueble. Por tanto, el acto jurídico contenido en los recibos antes indicados contiene los requisitos del acto jurídico como son capacidad, objeto, causa, fin y forma.
- Respecto de la forma de pago por parte de los demandantes, el mismo que se realizó de la forma establecida entre las partes, la misma que consta según la declaración efectuada en audiencia única, la cual hace mención “Que, si sabe y le consta, con la única condición que puso la señora G.E.G.C., es que cumplieran con las cuotas mensuales que le correspondan, que deberían ser pagadas al BANMAT S.A.C.”. Lo cual se acredita con la exhibición y presentación de boletas de pago originales en audiencia única por parte de los demandantes, pues es inconcebible que un tercero pague una deuda ajena. Asimismo, se acredita con el pago por parte de los demandantes con el depósito judicial/administrativo.
- A la vez, aunado a los ítems anteriores, se tiene la carta notarial de fecha 12 de diciembre de 2012, en la cual se colige que existe el compromiso de la transferencia (traspaso) del bien inmueble materia de litis, documento que no fue tachado por la parte demandada por lo que mantiene su validez, por estos documentos y declaración del apoderado, se puede aseverar que existió la manifestación de voluntad por parte de la demandada, así como el compromiso de contratar con los demandantes.
- El bien, actualmente se encuentra inscrito a favor de la demandada, por tanto, no existe imposibilidad o falta de determinación del bien que imposibilite el contrato.
- De lo expuesto, se concluye que se ha cumplido con los requisitos del compromiso de contratar; es decir, la manifestación de voluntad, el objeto y la forma de pago. Cabe hacer mención que, los accionistas procedieron a exigir judicialmente la celebración del contrato (compraventa) ante la negativa por parte de la demandada la cual alega que no tenían la intención de transferir y que no han cumplido con las

cuotas, aseveración última que se desvirtúa con los cupones de pago hechos ante el BANMAT S.A.C.

- Lo antes expuesto se ampara en los art. 140, 141, 143, 144, 1148, 1354, 1412, 1549 estipulados en el Código Civil.
- Aunado a esto, el Juzgado sustenta su posición conforme a la primera Casación 2952-LIMA, en la cual hace mención que en esta clase de procesos (sumarísimo) no está en discusión el derecho de propiedad, el pago del precio, ni el conflicto que pudiera presentarse en relación con terceros, sino el cumplimiento de la formalidad respectiva, por ello las partes deben expresar con claridad que contrato es el que pretenden se eleve a Escritura Pública, y segunda la Casación 4232-ICA, en la cual el proceso de otorgamiento de escritura pública, es la de formalizar la celebración de un acto jurídico y no la discusión sobre la validez o eficacia del mismo, menos el debate sobre la transmisión de la propiedad, entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes se hayan compelido mutuamente, dado que el fin de dicho proceso es dotar de seguridad jurídica a la celebración de un acto jurídico, brindándole la solemnidad o formalidad revestida de garantías.

#### **1.4. Recurso de Apelación**

Con fecha 12 de octubre de 2015, en representación de la demandada, don G.J.CH.C., interpone recurso de apelación de sentencia en contra de la Resolución N° 14-2015 (sentencia N° 354-2015), fecha 22 de setiembre de 2015 emitida por el A quo, la cual resuelve declarar fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública. Ante ello en el presente recurso la demandante señala los siguientes ítems:

- De los hechos expuestos en la demanda, no se hace referencia a la compraventa del precio, sino más bien de un traspaso de dominio. En tal sentido, el referido documento no se hace mención a las condiciones ni los acuerdos sobre precio y cosa objeto de venta.
- En ese mismo contexto, la doctrina ha establecido la compraventa como un acuerdo consensual bilateral, de obligaciones recíprocas, y que para que quede

perfeccionada, debe por lo menos estar establecido el predio y la cosa que se vende.

- Aunado a esto, no se ha podido establecer la existencia real de una minuta, es decir, lo cual es el acto previo a la celebración de una escritura pública debe ser la existencia de una minuta, que tiene formalidades específicas, la misma que debe estar suscrita por un abogado.
- Asimismo, debió establecerse que se entiende por traspaso, lo cual es: i) Acción que consiste en pasar o llevar una cosa de un lugar a otro, y ii) Entrega o cesión del alquiler de un local o un establecimiento a una persona a cambio de dinero (el presente acto jurídico se encuentra regulado como el contrato de cesión).
- Por lo tanto, al tratarse de un bien construido por el estado, y como versa del contrato de compraventa, mediante el cual la demandada adquiere el bien, existe la prohibición de transferir el derecho de propiedad, por lo que resulta necesario que el Juzgador analice si era jurídicamente posible la transferencia del dominio en el momento en que se suscribe el recibo presentado por los actores.
- Por consiguiente, no se ha acreditado la existencia del contrato de compraventa que contenga las obligaciones recíprocas de vendedor y comprador, que exista acuerdo sobre su precio y la cosa.
- Es necesario manifestar que, no se tuvo en cuenta la carta cursada por el BANMAT S.A.C., de fecha 03 de mayo de 2012 a la demandada mediante la cual se le intima el pago. En igual forma solo hace referencia a la declaración del suscrito, cuando el mismo hace mención que no cumplieron con el pago de su obligación, en tal sentido se puede suspender la ejecución de la obligación contraída, cuando la otra parte no cumple su contraprestación.
- Por último, ampara su petición sustentada en la doctrina y la jurisprudencia, señalado en la Casación 1716-2008-LAMBAYEQUE, la cual indica que “el contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico; constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente”, y la Casación 5374-2007-AREQUIPA, la cual preciso: “Que, tal como puede observarse en el texto del mismo artículo mil

cuatrocientos doce (Art. 1412 del Código Civil), éste es claro cuando establece que la regulación contenida en ella está referida a un requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o convenida por las partes bajo sanción de nulidad; esto es, que no consista en una formalidad ad solemnitaten, puesto que siendo la referida formalidad un requisito esencial para la validez de dicho acto, éste no existirá o no tendrá validez mientras no satisfaga también dicho requisito. El inciso 4 del artículo 140 del Código Civil es expreso cuando establece que para la validez del acto jurídico se requiere además la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad; siendo dicha formalidad parte esencial de la estructura del acto sin el cual todavía no puede estimarse como existente”

### **1.5. Sentencia de Segunda Instancia**

Con fecha 01 de julio de 2016, la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná, se pronuncio acorde al recurso de apelación presentado por el demandado, en la cual estableció lo siguiente:

- El A quo, no tuvo en cuenta que jamás se celebro un contrato de compraventa respecto del departamento reclamado por el demandante, no obra contrato preparatorio que de origen a la escritura solicitada.
- Asimismo, existe un contrato celebrado entre la demandada y ORDESUR con intervención del BANMAT S.A.C., el cual prohibía subdividir, vender o transferir el departamento, que no ha existido un concierto de voluntades para transferir el bien, solo se ha acordado un traspaso a favor de los demandantes.
- Lo antes expuesto se ampara en los art. 143, 1412, 1351, 1354 estipulados en el Código Civil, a la vez cabe hacer mención que el otorgamiento de escritura pública no pretende debatir la validez del acto jurídico, tal como lo ha señalado la Casación N° 4232-ICA, la misma que indica lo siguiente: “...3. De conformidad con la jurisprudencia emitida por esta Suprema Corte la finalidad del otorgamiento de escritura pública, es la de formalizar la celebración de un acto jurídico y no la discusión sobre la validez o eficacia del mismo, menos el debate sobre la transmisión de la propiedad, entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes se han compelido mutuamente, dado que el fin de dicho proceso es

dotar de seguridad jurídica a la celebración de un acto jurídico, brindándole la solemnidad o formalidad revestida de garantías, como se ha expresado en las sentencias casatorios N° 2069-2001-AREQUIPA y N° 2952-2003-LIMA”.

- El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad formalizar un acto jurídico, se trata de formalizar el acto de una compraventa de un bien inmueble, que alegan los demandantes fue celebrado de forma verbal, por su parte la demandada alega que solo hubo un contrato de traspaso por el uso del bien inmueble. Lo cual por traspaso debe entenderse “entrega o cesión del alquiler de un local o establecimiento a cambio de dinero”, lo cual es una cesión de derechos que es distinta a una compraventa.
- Para concluir, tal cual se ha señalado existe un contrato celebrado entre ORDESUR y la demandada que prohíbe subdividir, vender o transferir, ceder en uso o usufructo, arrendar o disponer del inmueble, esto hasta cuando se de el pago total de las cuotas convenidas, los demandados sabían de la existencia de dicha cláusula, pues así lo afirman en su demanda, y pese a ello celebran un contrato (ya sea de compraventa o traspaso), es decir pese a conocer las prohibición existente en el contrato, procedieron a celebrar un acto que carecía de sustento, por cuando el impedimento anotado nace del acuerdo de voluntades de las partes celebrantes.
- Del párrafo anterior podemos determinar que, al existir dicho impedimento, restringe a la demandada a celebrar cualquier tipo de contrato, pues aun no era propietaria del bien y los demandados sabían de esto, siendo notorio y negligente el comportamiento por ambas partes.
- Por consiguiente, la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná revocó la sentencia 354-2015 de fecha 22 de setiembre de 2015, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública y ordeno a la demandada para que cumpla con otorgar la escritura de compraventa a favor de los demandados; reformándola declaró infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Asimismo, se dispone la exoneración del pago de costos y costas del proceso.

## **1.6. Recurso extraordinario de Casación**

Con fecha 25 de julio de 2016, los demandantes interponen recurso extraordinario de casación, en contra de la resolución N° 21 (sentencia de vista N° 142-2016), de fecha 01 de julio de 2016, el cual se da bajo los siguientes argumentos:

- Que, se realizó una interpretación errónea de los Arts. 1354 y 1412 del Código Civil, pues el Ad quem ha interpretado los mencionados artículos con aspectos relativos a la validez del contrato (traspaso a favor del demandante sobre el inmueble en mención).
- El art. 1354 de Código Civil, hace referencia a la libertad contractual, es decir las partes pueden determinar libremente los términos y contenido del contrato, y que este no es contrario a la norma legal de carácter imperativo; el Ad quem, sin sustento considera “que existe un contrato celebrado entre ORDESUR y la demandada que prohíbe subdividir, vender o transferir, ceder en uso o usufructo, arrendar o disponer del inmueble, esto hasta que se de el pago total de las cuotas vencidas”, lo cual no resulta contrario a ninguna norma de carácter legal e imperativa; por cuanto en la demandada ceso la prohibición contractual con ORDESUR al momento de titularse producto de los pagos realizados a BANMAT S.A.C., en cumplimiento a las condiciones que ambas partes pactamos. Pues este contrato entre ORDESUR y la demandada no equivale ni es una normal legal e imperativa, sólo es un contrato.
- El art. 1412 del Código Civil, establece, si por mandado de ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida, el Ad quem, considera “que los demandantes y la demandada pese a conocer un acto que carecía de sustento por cuanto el impedimento anotado nace del acuerdo de las voluntades de las partes celebrantes y al existir dicho impedimento restringe a la demandada a celebrar cualquier tipo de contrato, pues aun no era propietaria del bien”, olvidando la Casación N° 1628-2007-LIMA, el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes en el intervinientes cuando así resulte

de la ley o el convenido de las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez, más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación, como tampoco aquellos referidos al pago o la transferencia efectiva de un derecho real o su oposición frente a terceros ajenos al acto. Siendo en este caso, se trata de un Otorgamiento de Escritura Pública en la que solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose los requisitos de validez del acto jurídico.

### **1.7. Casación**

Con fecha, 22 de marzo de 2018 la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, emite la Casación N° 3498-2016/Arequipa, la cual declaró infundado el recurso de casación interpuesto por los demandantes, y en consecuencia no casaron la sentencia de vista.

Asimismo, la Corte Suprema presento los siguientes fundamentos:

- Que, de la revisión del expediente, no se advierte la existencia de documento alguno cuya formalización se pretenda a través del presente proceso, no pudiendo inferir de los recibos adjuntados por la parte accionante que realmente se ha efectuado la compraventa que alega la demandante, más aún, si de los medios probatorios actuados se verifica que no se ha aportado documento en el cual conste el “precio pactado” por la venta del bien y que éste haya sido cancelado en su totalidad, elemento esencial para determinar si ha habido o no transferencia de la propiedad, conforme lo estipula el artículo 1529 del Código Civil, por lo que se concluye que no existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, al no haberse probado la existencia del contrato de compraventa cuya formalización se pretende.
- A la vez, la pretensión del presente proceso es el otorgamiento de escritura pública, el cual consiste en determinar si en realidad existe o no la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, lo cual queda desestimado debido a que no se ha probado la existencia del contrato de compraventa cuya formalización se pretende, no procede amparar la demanda propuesta; por lo que la decisión de la Sala ha sido la correcta.

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

De la revisión del presente Expediente Judicial N° 00213-2014-0-0402-JR-CI-01, he podido identificar los principales problemas jurídicos, los cuales procederé analizar a continuación:

### **2.1. ¿Los tres (03) recibos emitidos cumplen con la estructura o características para ser considerados un contrato de compraventa?**

Con respecto a esta interrogante, es preciso señalar una definición respecto a un contrato, según el Art. 1351 del Código Civil: "El contrato es un acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial"

Ahora bien, en palabras Torres Vásquez, el contrato es un acto o negocio jurídico por cuanto con él las partes autorregulan sus intereses patrimoniales, pero se distingue de otros actos jurídicos patrimoniales, sobre todo, por la necesaria presencia de dos o más partes. Asimismo, el contrato es la expresión y realización de la autonomía de la voluntad privada de los contratantes (2016, p.33)

A la vez, según señala Vincenzo Roppo, nos manifiesta que existen tres componentes esenciales en la definición de contrato, los cuales son: i) el acuerdo de los interesados (partes) pues es un acto consensual, ii) el objeto del acuerdo, lo cual es una relación jurídico-patrimonial, iii) opera de un modo finalista o voluntarista, lo cual es incidir sobre una relación jurídica patrimonial, la misma que quieren construirla, regularla o extinguirla (2009, p.30)

En el mismo orden de ideas Manuel de la Puente y Lavalle, nos manifiesta de que el contrato, como acto jurídico, es una manifestación de voluntad cuya razón de ser es crear la relación jurídica. Una vez cumplido este cometido, que se alcanza

plenamente con la sola manifestación de voluntad el contrato deja de existir, porque ha terminado su rol (2017, p.33)

Ahora bien, teniendo una definición mas amplia acerca del contrato, para dar respuesta a la interrogante en mención, primero se determinará la estructura (características) de los contratos de compraventa para poder determinar si los tres (03) recibos emitidos tendrían validez como un contrato de compraventa.

El contrato de compraventa, es un contrato en el cual las obligaciones o prestaciones reciprocas creadas del mismo, solo les competen a las partes (bilateral). A la vez, al ser nominado o típico, se encuentra regulado y previsto por nuestro ordenamiento jurídico, la misma regulación propia que tiene lo identifica respecto de los demás contratos.

Asimismo, su estructura siempre ha sido como un contrato que da lugar a una sola relación, en la cual, dentro del rol económico, el vendedor tiene la obligación de transferir el bien y el comprador de pagar el precio. Al ser un contrato consensual y de negociación, dada su naturaleza es de ejecución instantánea, salvo a la ejecución del pago por el bien inmueble sea a plazos.

Tal cual se aprecia en el párrafo anterior, los tres (03) recibos emitidos no cumplen con los requisitos de un contrato de compraventa, debido a que, en los recibos consignados en el expediente, no se aprecia el objeto principal de la prestación, el cual para realizar la transferencia del inmueble se debió establecer el i) precio, ii) plazo de inicio (momento en el cual empieza a producir efectos) y termino (momento en el cual cesará el contrato y dejará de producir efectos), y iii) tiempo en el cual la prestación se debe de cumplir, empero no se realizo así por ende no corresponde darle el valor de contrato de compraventa a los recibos emitidos.

Por último, del presente análisis a modo de conclusión, que en efecto se realizo la cesión de derechos sobre el inmueble, el cual lo realizo la demandada al

demandante, al transmitir los derechos mediante los tres (03) recibos suscritos por la misma. Es por ello, que al contar con lo descrito hubiese sido pertinente interponer una demanda por obligación de dar suma de dinero en lugar de una por otorgamiento de escritura pública, en la cual hubiese obtenido una sentencia favorable hacia su persona.

## **2.2. ¿Se puede solicitar la entrega de una escritura pública, la misma que contenga el otorgamiento de escritura pública sin antes haber realizado la elaboración de una minuta?**

Ante la presente interrogante planteada, cabe hacer mención la diferencia existente entre minuta y escritura pública, lo cual nos llevará un mejor análisis.

Siendo la minuta, un documento que contiene el contrato de compraventa dirigido a un notario público, la cual se caracteriza por su introducción “Señor notario, sírvase a extender en su registro de escrituras públicas de compraventa de bien inmueble...”, la misma que de acorde a ley debe de estar autorizada (firmada) por un abogado colegiado y los intervinientes (comprador y vendedor). Dentro de esta minuta (que contiene el documento o contrato de compraventa) se debe de establecer claramente los datos de las partes (identificar a las partes tanto como a comprador y vendedor, con su número de DNI, estado civil, domicilio, ocupación, etc.), consignar en los antecedentes (los datos de la partida registral como linderos y medidas, la manera en la cual se obtuvo el inmueble), y las cláusulas establecidas como el objeto, el precio, impuesto predial, impuesto a la renta, etc. Todo lo antes expuesto va consignado e inserto en el documento (minuta).

Ante ello, la escritura pública, requiere la intervención de las partes, también de un tercero que viene a ser el protagonista de la formalización del acto, el cual es el notario público, el mismo que al encontrarse autorizado por el estado da fe de la misma y la convierte en un documento público. Siguiendo el orden de ideas del párrafo anterior, y tomando como ejemplo el contrato de compraventa; la escritura pública es redactada con las formalidades requeridas, las mismas que contendrá

para lograr la inscripción de la misma del caso en mención, los siguientes requisitos: la partida registral del inmueble, el autovalúo (PU y HR), el pago del impuesto predial del año correspondiente, asimismo el notario realizará la toma de huella dactilar de los intervinientes. Y para finalizar, se entregará un testimonio, el mismo que contendrá su firma y a la vez, oficiaría a los registros públicos los partes notariales en los cuales da fe y legalidad del documento público en mención.

Con lo descrito en los párrafos precedentes se puede dilucidar de que lo solicitado por la parte demandante, es jurídicamente imposible exigir o solicitar judicialmente debido a que, para el otorgamiento de una escritura pública, según la Casación N° 3795-2014-LIMA, “no cabría por ejemplo, formalizar una compraventa cuando no aparece en la minuta respectiva que bien se transfiere”, es por ello que se concluye que previamente se debe realizar la elaboración de una minuta consignando el contrato de compraventa, empero no se realizó.

### **2.3. ¿Es válido suscribir un traspaso o transferencia de un inmueble a futuro, del cual aún no eres propietario?**

Con respecto a esta interrogante cabe hacer mención de que la misma surge respecto al inmueble del presente caso, el mismo que contaba con una cláusula en el contrato de compraventa que prohibía e indicaba lo siguiente: “No subdividir, vender o transferir, ceder en uso o usufructo, arrendar o disponer del inmueble objeto de la compraventa hasta el pago total de las cuotas mensuales convenidas”, al respecto podemos precisar lo siguiente:

Que, debido a la presente cláusula y al suscribir las partes los recibos, los cuales debieron dejarse sin efecto al carecer de sustento jurídico, considero que, en el hipotético caso de que los demandantes no hubieran realizado sólo la elaboración y firma de los tres (03) recibos; y que hubiesen realizado un contrato y estipulado una cláusula según lo establecido en el Art. 1537, hubiesen tenido una resolución favorable en el proceso realizado debido a que la mencionada prohibición solo se daba “hasta el pago total de las cuotas convenidas”

El presente Artículo, nos habla de la Promesa de venta de bien ajeno, el mismo que detalla “el contrato por el cual una de las partes se comprometen a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno”, el artículo en mención tiene concordancia y se rige por los Art. 1470, 1471 y 1472”.

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

#### **3.1. Resolución de primera instancia (Auto final)**

Dentro de la primera resolución emitida por el Juzgado Civil Transitorio de Camaná, con la cual no comparto la postura, ni la sentencia emitida debido a que, los medios probatorios expuestos por partes no fueron valorados en forma conjunta, aunado a ello tampoco se realizó una apreciación razonada de los mismos.

Siendo así, procedo a señalar los problemas jurídicos identificados y mi posición fundamentada acerca de la sentencia de primera instancia con la cual discrepo respecto con el criterio adoptado:

- Los “tres (03) recibos emitidos”, los cuales los valoro como la suscripción de un contrato de compraventa entre las partes, empero no tuvo en cuenta que al ser una compraventa debió regirse de acorde al Art. 1529 en la cual “el vendedor se obliga a transferir la propiedad”, Art. 1558 en el cual “el comprador está obligado a pagar el precio”, Art. 1549 y 1550, es aquí donde “el vendedor perfecciona la transferencia del bien y es entregado al momento de celebrarse el contrato” y el Art. 1551, en el cual el vendedor “debe de entregar los documentos y títulos relativos”.
- Todo lo antes mencionado, no se dio debido a que no existió contrato suscrito entre las partes, todo ello en base a que no existió un monto fijado como el pago del precio de la venta y mucho menos el plazo, el cual determina el momento del nacimiento o extinción de una obligación. Asimismo, al no acreditarse y carecer de relevancia fáctica y jurídica los tres (03) recibos emitidos, no debieron ser

considerados como un contrato de compraventa debido a que no contenía el precio y el plazo.

- Tal como alegó la parte demandante, la misma que señaló haber cancelado de manera mensual un total de 50 boletas (las cuales fueron impuestas como condición para ser propietarios del inmueble), entiéndase como condición “un evento futuro del cual dependerá la eficacia y cumplimiento del contrato”. Es aquí donde, colocamos nuevamente el hipotético caso, de que si en caso hubiese existido el contrato de compraventa hubiese quedado resuelto el mismo debido a que existió una condición suspensiva, la cual culminaría con la verificación del evento futuro que es el otorgamiento de la escritura pública, la misma que no se logró debido a que no se cancelaron todas las cuotas mensuales por parte del demandante.
- Asimismo, el Juzgado no valoro el incumplimiento total de la parte demandante, lo cual procedere a explicar cronológicamente: i) la carta notarial cursada por BANMAT S.A.C. a la demandada tiene como fecha 03 de mayo de 2012, ii) el comprobante o ticket de servicios varios en el cual cancela la deuda total, tiene como fecha el 13 de noviembre de 2012 y iii) la carta notarial cursada por el demandante a la demandada tiene como fecha el 12 de diciembre de 2012.
- Con lo expuesto en párrafo anterior queda acreditado que, con la Carta notarial de fecha 03 de mayo de 2012, la cual fue cursada por BANMAT a la demandada, la misma que fue cursada al Edificio I, departamento Nro. 206 del Complejo Habitacional Las Flores, del distro de Samuel Pastor – La Pampa, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, lugar en el cual vivía el demandante, tal cual lo acreditó con su DNI, Certificado Domiciliario Notarial y la demanda presentada, en la cual consigno la dirección en mención.
- En tal sentido, en la carta mencionada líneas arriba, la entidad financiera “le intima para que cumpla con regularizar su crédito”, se sobreentiende que el demandante no cancelo continuamente las cuotas, ante lo cual él tuvo conocimiento de esa presente carta notarial debido a que llego a su domicilio, aun así; decidió no cancelar las cuotas vencidas que fueron requeridas por BANMAT S.A.C mediante carta notarial. Lo cual, nuevamente en el hipotético

caso de un contrato de compraventa, hubiese sido resuelto por incumplimiento de contrato. Es por ello, que la demandada procedió a cancelar el total de las cuotas establecidas.

- Por consiguiente, el Juzgado no tuvo en cuenta que como medio probatorio se ofreció el Certificado o Partida de matrimonio de los demandantes, los cuales se encuentran casados desde el 17 de noviembre de 2001, todo ello se hace mención debido a que tal cual indica el Juzgado se suscribió un contrato de compraventa con los tres (03) recibos emitidos, debió figurar los datos personales y firma de ambos (demandantes), debido a que los tres (03) recibos fueron suscritos el 17 de marzo de 2007, 30 de marzo de 2007 y 06 de abril de 2007.
- Con ello quedaría claro que vulnero lo establecido en el Art. 315 del Código Civil, el mismo que señala lo siguiente: “para disponer de los bienes sociales o gravarlos se requiere la intervención del marido y la mujer” y lo dispuesto en el Art. 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual señala: “Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación”.
- Según lo desarrollado en el párrafo anterior, al sólo figurar el demandante como comprador del inmueble en el caso de darse a entender como un contrato de compraventa, no sólo estaría irrumpiendo al contrato al figurar como único comprado, empero también lo estaría haciendo al no haber demostrado contar con poder de representación que tendrá sobre su cónyuge. Con ello quedaría demostrado que no resolvió de manera adecuada el Juzgado en la resolución de primera instancia.

### **3.2. Resolución de segunda instancia (Auto de Vista)**

La resolución que emite la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná, es con la cual concuerdo según lo expuesto, debido a que:

- Si bien es cierto, no existe una debida motivación de la resolución ni mucho menos se centra en analizar específicamente el tema puntual (compraventa),

pero si fue muy concreta en hacer mención respecto al contrato de compraventa que indican los demandantes, empero simplemente no le da la calidad de contrato de compraventa a las tres (03) recibos presentados.

- Al darle validez al contrato de compraventa que la demandada tenía con ORDESUR, desde mi punto de vista asumo que tiene una postura contraria a la del Juzgado, la cual sería ad solemnitaten, debido a que hace prevalecer lo previsto de una determinada forma (legal) y la que fue de común acuerdo (convencional), lo cual estaría basado en el presente contrato.
- Asimismo, la sala al tener ese criterio hizo prevalecer lo establecido en el contrato, respecto al literal c) “No subdividir, vender o transferir, ceder en uso o usufructo, arrendar o disponer del inmueble objeto de la compraventa. Ante el cual, el presente contrato que tenía suscrito la demandada con BANMAT S.A.C., no incurre en ninguna causal de nulidad según lo establecido en el Art. 219 del Código Civil.
- Por último, la Sala al precisar lo siguiente: “es decir pese a conocer la prohibición existente en el contrato, procedieron a celebrar un acto que carecía de sustento”, deja entrever que, en el presunto caso del contrato de compraventa, me refiero a los tres (recibos), hubiese carecido de nulidad, si en caso hubiese sido considerado como contrato de compraventa. A la vez hubiese incurrido en una infracción, tal cual lo establece el inciso 6 del Art. 219 del Código Civil, por ende, este negocio hubiese sido nulo (no hubiese producido efectos).

### **3.3. Sentencia de la Corte Suprema**

La presente sentencia casatoria, declaró infundada el Recurso de Casación presentado por el demandante, la misma que dejo el siguiente punto, con el cual concuerdo:

La corte suprema sostiene la postura he venido manifestando en los diferentes puntos del presente informe, el cual es acerca de los Tres (03) recibos adjuntados por parte del demandante, los cuales no acreditan que realmente se ha efectuado

la compraventa, y de la verificación se acredita que no consta el precio pactado por la venta del bien y que este ha sido cancelado en su totalidad.

Asimismo, no se ha determinado si existió o no transferencia de propiedad, ante ello no tiene obligación la demandada de formalizar el otorgamiento de escritura pública debido a que no se ha probado la existencia del contrato de compraventa, por ende queda desestimada la pretensión del demandante.

#### **4. CONCLUSIONES**

- El proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, tiene por finalidad el perfeccionamiento y la ejecución del contrato de compraventa, por ello debe de existir previamente una minuta, la misma que debe de contener el contrato de compraventa, ante ello; se puede exigir judicialmente la entrega de la misma de ser el caso o caso contrario en documento simple establecer bien el precio pactado y el plazo, lo cual permitirá acreditar que se canceló totalmente.
- Dentro del proceso sumarísimo, no se debe de discutir la validez del negocio debido a que es un proceso rápido. Es por ello, que se debe de tener certeza y conocimiento de los medios probatorios que se van a ofrecer en el proceso, caso contrario realizarlo en la vía correspondiente.
- El Noveno Pleno Casatorio, nos hace mención, respecto al otorgamiento de escritura pública, en la cual el Juez debe formalizar todo documento que tiene como medio probatorio, debido a que eso le permitirá realizar la nulidad si en caso es evidente y tiene certeza de la misma, empero sería más viable, manifestar su posición a las partes y generar un contradictorio para delimitar que es válido y que no, ante ello brinda la posibilidad para ambos de defenderse.

#### **5. BIBLIOGRAFÍA**

- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2016). "Teoría General del Contrato". Tomo I. Segunda Edición. Instituto Pacífico.
- VINCENZO ROPPO (2009). "El contrato". Primera Edición. Gaceta Jurídica

- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel (2017). “El Contrato en General”. Tomo I. Tercera Edición. Palestra Editores.
- CASTILLO FREYRE, Mario (2015). “Comentarios al Contrato de Compraventa”. Segunda Edición. Gaceta Jurídica
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2016). “Teoría General del Contrato”. Tomo II. Segunda Edición. Instituto Pacífico.
- VIDAL RAMIREZ, Fernando (2019). “El Acto Jurídico”. Décimo Primera Edición. Rimay Editores
- OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario (2016). “Compendio de Derecho de las Obligaciones”. Palestra Editores.

#### LEGISLACIÓN PERUANA

- Código Civil – Decreto Legislativo N° 925
- Código Procesal Civil – Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil – Resolución Ministerial N° 010-93-JUS
- Casación N° 4442-2015-Moquegua – Noveno Pleno Casatorio Civil.

### **6. ANEXOS**

1.A.- Sentencia emitida por la Corte Suprema.

1.B.- Resolución que declara consentida o ejecutoriada la sentencia.

CAS. N° 3498-2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

El otorgamiento de escritura pública, consiste únicamente en determinar si en realidad existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, lo cual ya se ha acreditado en autos, al haberse probado la existencia del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago, mutuo, constitución de hipoteca cuya formalización se pretende.

Lima, veintidós de marzo de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa N° 3498-2016, en audiencia pública realizada en la fecha; oído el informe oral y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por los demandantes [REDACTED]

[REDACTED] a fojas trescientos treinta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha primero de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos tres, que **revoca** la sentencia apelada obrante a fojas doscientos treinta, de fecha veintidós de setiembre de dos mil quince, que declara **fundada** la demanda; y **reformándola** declararon **infundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

**ANTECEDENTES**

**Demanda**

Por escrito obrante a fojas sesenta y ocho, [REDACTED]  
[REDACTED] interponen demanda en contra de  
[REDACTED] y [REDACTED]

CAS. N° 3498- 2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

[REDACTED] sobre otorgamiento de escritura pública de compraventa del inmueble urbano identificado como el [REDACTED]

[REDACTED] inscrito en la Partida [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble de la [REDACTED] Registral [REDACTED].

Para sustentar este petitorio, sostienen que la demandada, adquiere el bien materia de *litis*, mediante escritura pública de compra venta a plazos con garantía hipotecaria de fecha ocho de agosto de dos mil trece, siendo el precio de venta la suma de [REDACTED] [REDACTED] la cuota inicial equivalente al cinco por ciento del valor de la compra venta, esto es, la suma de [REDACTED] [REDACTED] y el saldo se pagaría en doscientas cuarenta cuotas mensuales por veinte años, con intervención del Banco de Materiales. En el mes de marzo de dos mil siete, acordaron los accionantes con la demandada que éstos le devolverían las cuotas ya canceladas lo que cumplieron (calculado en la suma de [REDACTED] y que realizarían el pago del resto de las cuotas al Banco de Materiales, y que cumpliendo esto la demandada procedería a extenderle la escritura pública de compraventa a su favor. Señalan que han pagado las cuotas restantes como se acordó (a nombre de la demandada) hasta que por disposición gubernamental se condonó parte de la deuda de BANMAT S.A.C. (en la suma aproximada de [REDACTED] para ello se necesitaba que la titular (demandada) solicite tal condonación, para luego suscribir el contrato de reestructuración de la deuda, con el pago de nuevos montos mensuales, para lo cual entregó a la demandada la suma de [REDACTED] para los gastos de trámite y otros [REDACTED] más para que se pague a BANMAT para acogerse a tal beneficio. Refiere que con

CAS. N° 3498-2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

posterioridad, la demandada solicitó que se pagara algo más por la donación, lo cual no accedió, por lo que con pretexto que el demandante había incurrido en mora en el pago de algunas armadas mensuales, la demandada acudió a la entidad acreedora y procedió a cancelar el íntegro del saldo existente, e inscribir el inmueble materia de controversia como su propiedad. En ese sentido, solicita que se disponga el otorgamiento de escritura pública a su favor, al haberse cumplido con los tres elementos esenciales de compra venta: cosa, precio y consentimiento.

CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Por escrito obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, [REDACTED] contesta la demanda señalando que jamás ha celebrado contrato de compra venta en favor de los demandantes respecto del departamento que hacen mención en la demanda; que se demanda el otorgamiento de escritura pública y de acuerdo a nuestro sistema jurídico, la escritura pública es un documento final que tiene como documento preparatorio o inicial la celebración de un contrato a través de una minuta suscrita por un abogado; siendo así el petitorio deviene en un petitorio jurídicamente imposible, por cuanto no ha celebrado con el actor un contrato de compra venta. Refiere que es cierto que la demandada suscribió una escritura pública mediante la cual adquiere la propiedad del inmueble *sub litis* y que en la cláusula octava del contrato de compra venta se establece prohibiciones para los beneficios de departamentos y entre ellos se encuentran la de no subdividir, vender o transferir hasta que el beneficiario se convierta o constituya en total y absoluto propietario. En ese sentido, señala que la demandada hizo un traspaso del bien a favor de los actores para que lo usaran pero jamás en compra venta como pretenden hacer ver y que los pagos efectuados por los actores era un pago simbólico por el uso del

CAS. N° 3498- 2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

bien [REDACTED]. Argumenta, que los [REDACTED] fueron recibidos por el uso del bien mas no por la transferencia de la propiedad, pues la prohibición existente en el contrato celebrado con ORDESUR generaba que mi poderdante pudiera perder el departamento, es por ello que nunca se decidió su transferencia. La demandada ha cancelado hasta el último recibo por la suma de [REDACTED] ante el Banco de la Nación, a fin que se efectuó la transferencia del bien a su favor, caso contrario qué interés hubiere podido tener si ya el bien no le pertenecía. En consecuencia, la demandada cumplió con pagar a su vendedor e inscribió su derecho de propiedad como es de ley, por consiguiente se cumplió con la obligación derivada del contrato celebrado con ORDESUR.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Por resolución de fojas doscientos siete, se ha establecido como punto controvertido determinar si corresponde a la demandada otorgar escritura pública a favor de los demandantes.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Por sentencia de fecha veintidós de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas doscientos treinta, el Primer Juzgado Civil Transitorio de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, se declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Ello al considerar que con los recibos acompañados por los accionantes se acredita que han suscrito un contrato de compra venta (formalidad *ad probationem*) pues se evidencia que las partes han tenido la voluntad de transferir el bien ubicado en [REDACTED] concluyéndose que los compradores son los ahora demandantes y la vendedora es la actual demandada por tanto el acto jurídico contenido en los recibos antes

349

CAS. N° 3498- 2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

indicados contienen los requisitos del acto jurídico como son: capacidad, objeto, causa – fin y forma. Con respecto a la forma de pago de los demandantes, señala que se ha realizado de la forma establecida con la parte demandante cuyo monto ha sido debidamente cancelado por los demandantes, tal como se acredita con la exhibición y presentación de las boletas de pago originales en audiencia única, siendo inconcebible que un tercero pague una deuda ajena. Argumenta que también se acredita el pago por parte de los demandantes con el depósito judicial/administrativo (fojas cuarenta y cinco) dando un total aproximado de [REDACTED] [REDACTED] cumpliendo de esta manera con el acuerdo entre las partes. Refiere que se llega a tal conclusión de la declaración realizada en audiencia única, la carta notarial de fecha doce de diciembre de dos mil doce de las cuales se colige que existe el compromiso de la transferencia (traspaso) del bien inmueble materia de *litis*; por lo que se puede aseverar que existió la manifestación de voluntad por parte de la demandada así como el compromiso de contratar con los demandantes. En conclusión, se ha cumplido con los requisitos del compromiso de contratar; es decir, la manifestación de voluntad, el objeto y la forma de pago, por ende, los accionantes ante la negativa de la parte demandada, pueden acudir y exigir judicialmente la celebración del contrato (compra venta) pues la parte accionada se niega a suscribir la escritura pública de compra venta.

**FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

La sentencia de primera instancia es apelada por [REDACTED] [REDACTED], mediante escrito obrante a fojas doscientos cuarenta y siete, alegando que el caso que nos ocupa debe tratarse de una minuta, es decir el acto previo a la celebración de una escritura pública debe ser la existencia de una minuta que tiene formalidades específicas. El acto cuya formalización se pretende es un contrato de cesión no así una

CAS. N° 3498-2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

compraventa. En el presente caso no se ha podido establecer la existencia real de la minuta en la cual obra la manifestación de voluntad de transferir, por lo que no tiene nada que formalizar.

### SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Mediante sentencia de vista de fecha de fecha primero de julio de dos mil dieciséis, la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná **revoca** la sentencia apelada de fecha veintidós de setiembre de dos mil quince, y **reformándola** declara **infundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

Para ello, sostiene que, en los documentos presentados se consigna que se hace entrega de diferentes sumas de dinero a la demandada que en total hacen la suma de [REDACTED] por el concepto de traspaso del departamento *sub litis*, al respecto se tiene que la demandante alega que los pagos efectuados son por concepto de compraventa y la demandada alega que es por traspaso de uso, sin embargo debe tenerse presente que existe un contrato celebrado con ORDESUR y la demandada que prohíbe subdividir, vender o transferir, esto hasta cuando se dé el pago total de las cuotas convenidas, advirtiendo que los demandados sabían de la existencia de dicha cláusula, pues así lo afirman en su demanda, y pese a ello celebran un contrato-ya sea de compraventa o traspaso- que contiene prohibiciones expresas, es decir los demandantes y la demandada pese a conocer de la prohibición existente en el contrato, procedieron a celebrar un acto que carecía de sustento, por cuanto el impedimento anotado nace de los acuerdos de las voluntades de las partes, y al existir dicho impedimento, restringe a la demandada a celebrar cualquier tipo de contrato, pues aun no era propietaria del bien y los demandados sabían eso, siendo notorio y negligente el comportamiento de los demandantes y la demandada.

CAS. N° 3498- 2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

RECURSO DE CASACIÓN

Los demandantes

[REDACTED] interponen recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha diecinueve de abril de dos mil diecisiete, por las siguientes causales:

**Infracción normativa de los artículos 1354 y 1412 del Código Civil.** Refieren que el artículo 1354 del Código Civil establece que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, y que éste no es contrario a la norma legal de carácter imperativo; señala que la cláusula que prohíbe vender o transferir, ceder en uso, el bien *sub litis* no resulta contraria a ninguna norma de carácter legal por cuanto la demandada cesó la prohibición contractual con ORDESUR al momento de titularse el inmueble a su nombre con los pagos realizados por los accionantes al Banco de Materiales. El artículo 1412 del Código Civil establece que si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse con otro 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, empero, el *Ad quem* se aparta sin sustento de dicho dispositivo al señalar que *“los demandantes pese a conocer de la prohibición existente en el contrato procedieron a celebrar un acto que carecía de sustento por cuanto el impedimento anotado nace del acuerdo de las voluntades de las partes celebrantes al existir dicho impedimento restringe a la demandada a celebrar cualquier tipo de contrato, pues aun no era propietaria del bien”* olvidando que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes en el intervinientes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez.

CAS. N° 3498- 2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario determinar si la decisión judicial dictada por la Sala Superior ha infringido los artículos 1354 y 1412 del Código Civil, esto, es si se ha acreditado que la parte demandada se encuentra obligada o no otorgar escritura pública de compraventa a favor de los accionantes.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

Es necesario recordar que a través de la pretensión de otorgamiento de escritura pública la parte demandante acude al juez para exigir esencialmente el cumplimiento de una obligación de hacer a cargo de la parte demandada, consistente en la formalización —a la forma de documento público— de un contrato que ha sido celebrado en un modo distinto. *“Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya una forma solemne, así lo establece el artículo 1412 del Código Civil en su primer párrafo, el referido dispositivo establece, además, en su segundo párrafo, que esta pretensión se sustanciará como proceso sumarísimo”*<sup>1</sup>.

- Siendo ello así, se desprende que el meollo de este tipo de pretensiones no consiste en establecer debates exhaustivos en relación al contrato cuya formalización se pretende, como podrían ser los referidos a su validez (exceptuando la nulidad manifiesta), interpretación o alguna otra particularidad del mismo, sino únicamente en determinar si en realidad existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada.

<sup>1</sup> Párrafo 15 de la sentencia del Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua

CAS. N° 3498-2016

AREQUIPA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

3. En este contexto, el artículo 1412 del Código Civil declara 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 tanto que el artículo 1549 del mismo cuerpo legal declara que *es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien*.

4. A partir del contenido de estas normas jurídicas puede desprenderse con claridad la obligación que pesa sobre el vendedor de revestir al contrato de compraventa de forma de escritura pública cuando ello sea necesario para *perfeccionar sus efectos*. Y esto último debe implicar también todo aquello que sea necesario para dotar al contrato de compraventa ya celebrado de toda cualidad que aporte a su beneficio, incluyendo evidentemente la seguridad registral que nuestro ordenamiento jurídico ofrece para este tipo de actos.

5. En el presente caso, a partir de los antecedentes reseñados en el acápite II de esta resolución, puede desprenderse que la decisión contenida en la sentencia de vista objeto de impugnación ha sido sustentada por la Sala Superior esencialmente en base a que la demandada se encontraba prohibida de transferir el inmueble hasta el pago total de las cuotas convenidas, ello de acuerdo con el contrato suscrito por la demandada con ORDESUR; en consecuencia existía impedimento de la demandada de celebrar cualquier tipo de contrato al no ser aun propietaria.

Esta razón ha servido a la Sala Superior para declarar infundada la demanda de otorgamiento de escritura. No obstante ello, debe advertirse que el *Ad quem* no ha determinado la existencia real de la

CAS. N° 3498-2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

compraventa cuya formalidad se pretende, a pesar que este análisis particular era necesario en vista a su especial naturaleza.

7. La existencia de este vicio de motivación dentro de la sentencia de vista (no ha determinado la existencia real de la compraventa cuya formalidad se pretende) sería suficiente para declarar fundado el recurso de casación objeto de decisión, y aplicar al presente caso las consecuencias anulatorias previstas en el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil, devolviendo los autos al *ad quem* para que dicte un nuevo pronunciamiento. No obstante, debe recordarse que, de acuerdo a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 397 del mismo cuerpo legal, *"la Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación"*.

El precepto contenido en esta disposición legal faculta claramente a la Sala de Casación a optar por la preservación de la sentencia dictada por el *ad quem*, en los casos en los que las infracciones normativas que ésta contenga se limiten únicamente a deficiencias de motivación que puedan ser superadas a través de un pronunciamiento que rectifique los fundamentos de lo decidido.

Ahora bien, según lo declarado por esta Suprema Corte en la Casación N° 10660-2012-Lima, la norma bajo comentario "(...) *no puede ser leída, de ningún modo, como un mandato absoluto que deba ser aplicado mecánicamente por la Sala de Casación para convalidar o sobreponerse a cualquier perjuicio causado al derecho de las partes a obtener una respuesta motivada a sus alegaciones, por agravante que éste fuera [sino] como un precepto facultativo dirigido a la Sala de Casación, por el cual se le reconoce la posibilidad (y no tanto la obligación) de convalidar la sentencia del ad quem en los casos en los*

CAS. N° 3498-2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

que los vicios que la afectan se refieran únicamente a defectos de motivación, y siempre que las circunstancias del caso permitan razonablemente optar por una decisión revalidatoria, con la correspondiente rectificación de sus fundamentos".

9. En esta ocasión, este Colegiado considera que el defecto de motivación que afecta a la sentencia de vista objeto de casación no es de carácter gravoso o insoportable, puesto que, a pesar que la Sala Superior no analizó específicamente la existencia real de la compraventa cuya formalidad se pretende como pretensión, sí contiene argumentos que son suficientes para desestimar esta pretensión.

10. En efecto, al señalar que la demandada se encontraba impedida de suscribir contrato de transferencia de la propiedad, la Sala Superior desestima el argumento de la parte demandante quien aduce que celebró un contrato de compraventa con la demandada, restándole validez a dicha manifestación; ello en base a lo alegado por la demandada en su escrito de contestación a la demanda obrante a fojas ciento cuarenta y nueve; siendo dicho argumento el que esencialmente ha sustentado su defensa en el proceso.

1. En consecuencia, las razones expresadas por la Sala Superior para desestimar la demanda de otorgamiento de escritura pública son apropiadas. Por estas razones, este Colegiado considera conveniente optar por la preservación de la sentencia de vista objeto de impugnación, con estas atingencias antes descritas, en uso de la facultad prevista en el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil.

2. Empero, esta Sala Suprema considera imperativo señalar que de la revisión exhaustiva del expediente, no se advierte la existencia de documento alguno cuya formalización se pretenda a través del presente proceso, no pudiendo inferir de los recibos adjuntados por la

CAS. N° 3498- 2016  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

parte accionante que realmente se ha efectuado la compraventa que alega la demandante, más aún, si de los medios probatorios actuados se verifica que no se ha aportado documento en el cual conste el "precio pactado" por la venta del bien y que éste haya sido cancelado en su totalidad, elemento esencial para determinar si ha habido o no transferencia de la propiedad, conforme lo estipula el artículo 1529 del Código Civil, por lo que se concluye que no existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, al no haberse probado la existencia del contrato de compraventa cuya formalización se pretende.

3. Por último, en cuanto a las infracciones denunciadas, se advierte que las mismas se dirigen a cuestionar la decisión de la Sala Superior al no amparar la demanda de otorgamiento de escritura pública, pues afirma que las partes pueden libremente determinar el contenido del contrato; y que consecuencia de ello (de la celebración de contrato), debe otorgarse la escritura pública de compraventa a su favor. En relación a ello, debe entenderse que la pretensión del presente proceso es el otorgamiento de escritura pública, el cual consiste en determinar si en realidad existe o no la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada; en el presente caso, habiéndose desestimado dicha pretensión conforme se ha señalado en los considerandos precedentes, por no haberse probado la existencia del contrato de compraventa cuya formalización se pretende, no procede amparar la demanda propuesta; por lo que la decisión de la Sala de mérito ha sido la correcta; en consecuencia debe desestimarse las infracciones denunciadas al advertirse que no existe convenio que formalizar.

**DECISIÓN:**

A) Por estas razones, y de conformidad con el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes [REDACTED]

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

357

CAS. N° 3492-2015  
AREQUIPA  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

[REDACTED] a fojas  
trésientos treinta y cinco, en consecuencia **NO CASARON** la  
sentencia de vista de fecha primero de julio de dos mil dieciséis,  
obrante a fojas trescientos tres.

B) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario  
oficial "El Peruano"; *bajo responsabilidad*; en los seguidos por  
[REDACTED] y otra con [REDACTED]  
[REDACTED] sobre otorgamiento de escritura pública.  
Interviene como ponente, el señor Juez Supremo **Salazar  
Lizárraga**.

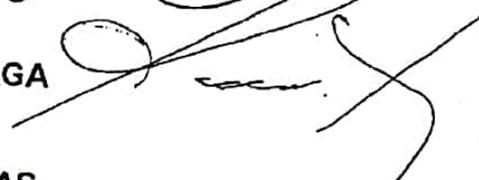
ARA CÓRDOVA



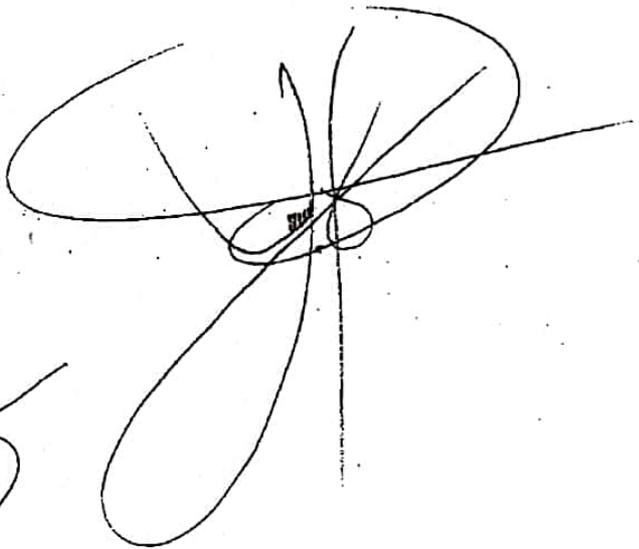
TADO REYES



MANÍ LLAMAS



ZAR LIZÁRRAGA



ERÓN PUERTAS



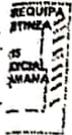
SE PUBLICO CONFORME A LEY



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

12 OCT. 2016

B61  
Acuerdo  
resolución  
lino



JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - SEDE M.PENAL DE C.  
EXPEDIENTE : 00213-2014-0-0402-JR-CI-01  
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA  
JUEZ : AUCAHUAQUI PURUHUYA RAFAEL  
ESPECIALISTA : BELIDO BUSTINZA YANET  
DEMANDADO :

DEMANDANTE : [REDACTED]

RESOLUCIÓN 23-2018  
Camaná, dos mil dieciocho  
Diciembre, veintiuno.-

AL ESCRITO 5758-2018 presentado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Por recibido el expediente remitido por la Sala Suprema, con copia certificada de la Casación 3498-2016 que declara infundado el recurso de casación contra la Sentencia de Vista que revoca la Sentencia 354-2015-JCT que declaró fundada la demanda de otorgamiento de Escritura Pública y reformulándola declara infundada la demanda. A conocimiento de las partes la bajada de autos.