



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
ADMINISTRATIVO N° 325844-2018/SUNARP**



**PRESENTADO POR
SYLVANA ANAID RIVERA PIZARRO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OBTENER TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ
2021**



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N°325844-2018/SUNARP

Materia : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Entidad : SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS
PUBLICOS

Solicitante : LUIS ALBERTO MALDONADO RAMOS

Bachiller : RIVERA PIZARRO, SYLVANA ANAID

Código : 2013116540

LIMA – PERÚ

2021

En el presente Informe Jurídico que recae sobre el procedimiento administrativo en materia Registral sobre el expediente N° 325844-2018/SUNARP, se analiza la solicitud de inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante, SUNARP) de la compraventa otorgada por la Jueza del Décimo Juzgado Civil de Lima, Rita Cecilia Gastañadui Ramirez, en rebeldía de la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos extendida en el proceso de otorgamiento de escritura pública a favor de Juan Pablo Collazos Bendezú en mérito al parte notarial de escritura pública del 14 de noviembre de 2017 extendido ante el Notario de Lima Dr. Juan Antonio del Pozo Valdez, respecto a la compraventa del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N°47475937 del Registro de Predios de Lima.

El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes, tales como: el procedimiento registral, los principios registrales, la calificación registral que realizan los Registradores Públicos, así como el caso específico de la calificación del parte notarial proveniente de un proceso judicial de escritura pública; y la hipoteca legal, para lo cual se revisó la norma, doctrina y jurisprudencia materia de Derecho Civil, Derecho Registral y Derecho Administrativo.

En primera instancia, el registrador público, mediante una segunda esquila de observación, advierte que se inscribiría la hipoteca legal al no evidenciarse, mediante documento idóneo, según el a literal b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la cancelación del precio de venta, toda vez que consideraba que la copia certificada del acta de entrega era un título valor. Ante esta última observación, el presentante del título interpuso un recurso de apelación alegando que existía un error de derecho por cuanto el acta de entrega que anexaron al parte notarial no correspondía a un título valor, por lo cual no era aplicable el literal b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Por otro lado, indicó que además existía un error de hecho y derecho por cuanto se insistía con la inscripción de la hipoteca legal, aun cuando ya habían acreditado mediante copia certificada del acta de entrega el pago de la totalidad del precio de venta del inmueble. Finalmente, el presente caso, que llega al Tribunal Registral mediante recurso de apelación, se resuelve revocando la observación formulada por el registrador público y disponiendo la inscripción de la compraventa a favor del administrado.

INDICE

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO.	3
1.1. Solicitud de Inscripción de Título.....	3
1.2. Primera Esquela De Observación.....	4
1.3. Subsanación a la Primera Observación.....	4
1.4. Segunda Esquela de Observación.....	5
1.5. Recurso de Apelación.....	6
1.6. Resolución N°1371-2018-SUNARP-TR-L.....	8
2. IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE.	10
2.1. Si se encuentra acreditado que el precio de compra venta se encuentra cancelado.....	12
2.2. Si resulta aplicable al caso el Art. 101° inciso b) del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios.	15
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	17
3.1. Primera Esquela de Observación:.....	17
3.2. Esquela de Observación emitida por el Registrador Público.....	18
3.3. Resolución emitida por el Tribunal Registral.	19
4. CONCLUSIONES.....	22
5. BIBLIOGRAFÍA.....	23
6. ANEXOS.....	24

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

1.1 Solicitud de Inscripción de Título

El 09 de febrero del año 2018, Luis Alberto Maldonado Ramos, en calidad de dependiente de la Notaria Juan Antonio del Pozo Valdez, ingresó un formulario de solicitud de inscripción en el Diario de la Oficina Registral de Lima, solicitando la inscripción de la compraventa del predio inscrito en el tomo 1807 foja 102 que continua en la Partida Electrónica N°47475937 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, se adjuntó al mencionado titulo el Parte Notarial de Escritura de Compraventa de fecha 14 de noviembre del 2017, el mismo que precisa lo siguiente:

- Que con fecha 14 de noviembre del 2017 se extendió ante el Notario Público de Lima, el Dr. Juan Antonio del Pozo Valdez, la Escritura Pública de compraventa del inmueble ubicado en la Calle Rocca de Vergallo N°229, Distrito de Magdalena del Mar y Departamento de Lima inscrito en el tomo 1807 foja 102 que continua en la Partida Electrónica N°47475937 del Registro de Predios de Lima, a fin de formalizar el acto jurídico de compraventa entre la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos en calidad de vendedores a favor de Juan Pablo Collazos Bendezú en calidad de comprador.
- Que en la Escritura Pública antes mencionada intervino la Jueza del Décimo Juzgado Civil de Lima - Corte Superior de Justicia de Lima, Rita Cecilia Gastañadui Ramírez, en rebeldía de la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos a favor de Juan Pablo Collazos Bendezú.

- Por otro lado, en la cláusula TERCERA de la minuta de compraventa de fecha 15 de agosto del 2013, anexada a la Escritura Publica antes mencionada, se detalla que el precio de venta del inmueble sería por la suma total de S/150,000.00 (Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Soles), que serían pagados de la siguiente manera: (i) S/50,000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 Soles) pagados en efectivo a la firma de la minuta; y, (ii) S/100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Soles) que se pagaran a la entrega del inmueble.

1.2 Primera Esquela De Observación

Mediante Esquela de Observación, de fecha 22 de febrero del 2018, Gabriela Chamochumbe de Távara, Registradora Pública del Registro Predios de Lima, observó el título en los siguientes términos:

- Que, con la inscripción de la compraventa solicitada se procedería a liquidar e inscribir la hipoteca legal correspondiente, de conformidad con el Artículo 1119 del Código Civil, debido a que, en la expedición de la sentencia, la jueza no se pronunció respecto a la cancelación de la totalidad de precio de venta.
- Asimismo, se indica en la observación que el proceso de otorgamiento de escritura pública solo busca revestir de determinada formalidad al acto jurídico, por lo que la cancelación del precio de venta no ha sido valorada en el proceso judicial.

1.3 Subsanación a la Primera Observación

Con fecha 07 de marzo del 2018, el señor Luis Alberto Maldonado Ramos, en su calidad de dependiente de la Notaria Juan Antonio del Pozo Valdez, formuló un escrito a fin de poder subsanar la observación emitida por la Registradora, respecto al título presentado el 09 de febrero del 2018, señalando los siguientes fundamentos:

- Que la cancelación del precio de venta no ha sido valorada en el proceso debido a que no es necesario acudir al proceso vía judicial, a menos que se trate de un proceso de obligación de dar suma de dinero, proceso donde el Juez debería pronunciarse si la deuda ha sido o no cancelada.
- En el presente caso, se busca dar solemnidad y formalidad al acto jurídico de compra venta, en el cual no se dilucida si se ha realizado o no el pago del precio pactado ni la validez de la compraventa.
- Que el precio pactado en el contrato de compraventa de fecha 15 de agosto del 2013, fue cancelado en su totalidad por el comprador, en dos partes: la primera a la firma de la minuta y la segunda parte a la entrega del inmueble, tal como se encuentra acreditado en el acta de entrega de fecha 19 de agosto del 2013, y como consta en el petitorio de la demanda; por lo tanto, no es necesario que el Juez se pronuncie sobre la cancelación del precio de venta.
- Que, como para la cancelación de la deuda no existe formalidad prescrita, basta con el acta de entrega del bien, donde se acredite la conformidad por la cancelación del precio de venta para que se inscriba la compraventa sin hipoteca legal.
- Por los hechos antes mencionados, se adjunta la copia certificada del Acta de Entrega de fecha 19 de agosto del 2013, la cual formó parte de los medios probatorios de la demanda.

1.4 Segunda Esquela de Observación

Con fecha 16 de marzo de 2018, el Registrador Público José Luis Ortega Laberry, formuló la segunda esquela de observación por los términos detallados a continuación:

- Que, de conformidad con literal b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, uno de los documentos idóneos para acreditar la cancelación del precio de venta y evitar la inscripción de la hipoteca legal, es la declaración jurada del

vendedor con firma certificada por Notario.

- Mediante reingreso, se ha presentó la copia certificada del acta de entrega suscrita por los contratantes, sin encontrarse legalizada la firma de los vendedores, por lo que no se acredita de forma fehaciente la cancelación del precio.
- Señala nuevamente que, con la inscripción de la compraventa solicitada, se procederá a liquidar e inscribir la hipoteca legal correspondiente de conformidad con lo establecido en el Art. 1119° del C.C. "Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118° se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan", dado que no consta que el precio haya sido pagado en parte o cancelado totalmente, ya que el Juez no se ha pronunciado al respecto en la expedición de la sentencia.
- Se indica, además, que el proceso de otorgamiento de Escritura Pública solamente busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, por tanto, la cancelación del precio no ha sido valorada en el proceso judicial.

1.5 Recurso de Apelación

Mediante escrito de fecha 04 de abril del 2018, el señor Luis Alberto Maldonado Ramos, interpuso recurso de apelación contra la Observación de fecha 16 de marzo de 2018 formulada por el Registrador Público a fin de que el Superior pueda revocar dicha observación, en base a los siguientes argumentos:

- Que existe error por cuanto la esquila de observación hace referencia al literal b) del Artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, donde se establece que uno de los documentos idóneos para acreditar la cancelación del precio de venta y

evitar la inscripción de la hipoteca legal es la declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario. Dicha norma corresponde a los casos de compraventa con pago mediante títulos valores, que no es el caso, ya que la cancelación del precio de venta se dio en efectivo de la siguiente manera: (i) el día 15 de agosto del 2013 la suma de S/50,000.00 a la firma del contrato de compraventa que se encuentra inserto en la Escritura Pública materia de inscripción; y (ii) el día 19 de agosto del 2013 la suma de S/100,000.00 a la entrega del inmueble, tal como consta en el acta de entrega del inmueble de la misma fecha, que fue presentada para subsanar la esquila de observación.

- Asimismo, la cancelación del precio de venta no ha sido valorada en el proceso porque para la declaración de cancelación de deuda no es necesario acudir a la vía judicial, a menos que se trate de un proceso de obligación de dar suma de dinero, proceso dentro del cual el demandado deberá de acreditar el pago del monto de cobranza y el Juez deberá de pronunciarse señalando si la deuda ha sido o no cancelada. Al respecto, el presente caso fue un proceso judicial de Otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa, proceso mediante el cual se busca dar formalidad al acto jurídico de compraventa a efectos de poder inscribir dicho acto en el registro correspondiente.
- Además, para la inscripción de una hipoteca legal en una compraventa, no debe haberse pagado totalmente el precio de venta, de conformidad con el artículo 1118° inc. 1 del C.C., sin embargo, en el presente caso ya ha sido pagado y acreditado el total del precio de compraventa.

Como aún no se ha inscrito ninguna hipoteca legal ni se ha pactado el precio a través de títulos valores, no se requiere cumplir con lo estipulado en el 101° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ni de una escritura pública de cancelación de precio o

levantamiento de hipoteca.

Complementariamente, es necesario circunscribir la definición del recurso impugnatorio en cuestión; al respecto, la reconocida jurista Ariana Deho (2011), define dicha institución jurídica de la siguiente manera:

“Si la apelación de sentencia activa a segunda instancia del proceso, esta segunda instancia puede tener un ámbito más limitado que la primera, pues ello depende del comportamiento de las partes, cual clara expresión, en sede de apelación, del principio dispositivo que gobierna al proceso civil.” (Pág.151)

1.6 Resolución N°1371-2018-SUNARP-TR-L

Mediante Resolución N°1371-2018-SUNARP-TR-L de fecha 11 de junio del 2018, la Primera Sala del Tribunal Registral resolvió **REVOCAR** la Observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Los fundamentos de la Sala respecto al análisis de la resolución fueron los siguientes:

- Que no se desprende de la minuta de compraventa de fecha 15 de agosto del 2013 contenida en la escritura pública presentada, la cancelación del saldo del precio de venta; pero de los insertos se aprecia que la Jueza admitió la demanda previa revisión de los anexos (medios probatorios), donde se encuentra el acta de entrega de fecha 19 de agosto del 2013 en la cual se detalla la cancelación de la suma de S/100,000.00.
- Además, que el proceso de otorgamiento de escritura pública no se centró en el análisis de si se efectuó o no la cancelación del precio, por no ser éste materia del mismo; sino, que se cumpla con el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa. En ese sentido, si en un proceso de otorgamiento de escritura pública de compraventa de un

inmueble, no se emite pronunciamiento respecto de si se canceló o no el precio total de la transferencia, pero de los actuados se acredita la cancelación, no procede la inscripción de la hipoteca legal.

2. IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE

Empezaré por definir al Derecho Registral, el cual puede ser entendido como la disciplina jurídica que se encarga del estudio de los principios y normas que regulan la organización y la actividad de los Registros Públicos, con la finalidad de brindar seguridad jurídica.

Al respecto, García García (2005) conceptualiza al Derecho Registral, de la siguiente manera:

“El conjunto de normas y principios que regulan la exteriorización continuada y organizada a efectos de producir cognoscibilidad general, de situaciones jurídicas inmobiliarias, a través de la institución del Registro de la Propiedad, cuyo objeto es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre el inmueble.” (pág. 39)

Debemos tener en cuenta, por otro lado, que la calificación registral constituye el estudio que efectúa el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos establecidos por el primer párrafo del Art. 2011° del Código Civil para acceder al Registro:

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

Dicha disposición no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogidos en el mismo, como el de prioridad tanto en su efecto preferente como excluyente, contemplados en los artículos 2016° y 2017° del aludido Código, debiendo aplicarse en armonía con éstos, teniendo en cuenta además que ninguna inscripción puede causar perjuicio a terceros ajenos a una relación jurídica, pues la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho.

Al respecto, Rimascca Huarancca (2015) describe a la calificación registral de la siguiente manera:

“La calificación registral es un juicio lógico, examen, verificación o evaluación de los títulos presentados, los mismos contienen el derecho o acto rogado que serán materia de análisis para su respectiva inscripción, por parte de un funcionario, esto es, el registrador, y en su caso lo será en segunda instancia el Tribunal Registral en aras de determinar si puede acceder al Registro el referido acto o derecho rogado. En tanto que solo tengan acceso al mismo títulos válidos y perfectos en la forma y en el fondo.” (pág. 157).

Recordemos que en el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 47475937 del Registro de Predios de Lima otorgada por la Jueza del Décimo Juzgado Civil de Lima - Corte Superior de Justicia de Lima Rita Cecilia Gastañadui Ramírez, en rebeldía de la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos a favor de Juan Pablo Colazos Bendezú, extendida en el proceso de otorgamiento de escritura pública, en mérito al parte notarial de escritura pública del 14 de noviembre del 2017.

Debemos tener en cuenta, en el tema de compra venta, la opinión de Ramírez Cruz (1999) quien dice que:

“La propiedad es definida como un señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo

de valor económico y susceptible de dominación. En buena cuenta, esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza, lo cual conlleva en el propietario un “tener”, pero que simultáneamente se manifiesta en un “excluir” a los terceros.” (Pág. 97-98)

Dicho esto, para el análisis del caso, corresponde identificar y analizar los problemas que se presentaron en el expediente, y que son los detallados a continuación:

2.1. Si se encuentra acreditado que el precio de compra venta se encuentra cancelado.

La formalización de un contrato constituye una obligación legal o convencional, cuyo cumplimiento puede demandarse judicialmente a través de los procesos sumarísimo o ejecutivo (en este último caso, siempre que el contrato del que deriva la obligación de formalizar se encuentre contenido en un título ejecutivo).

El Art. 1412° del C.C. establece que los contratantes pueden compelerse recíprocamente a formalizar un contrato mediante escritura pública, cuando así lo disponga la Ley o se haya convenido.

La naturaleza obligacional de la formalización contractual es ratificada por el artículo 694° del Código Procesal Civil, al establecer que a través del proceso ejecutivo pueden demandarse obligaciones de dar, hacer y no hacer. La formalización contractual es, pues, una obligación de hacer a cargo de ambos contratantes.

Entonces, la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que la emplazada cumpla con su obligación de hacer, es decir, la formalización del contrato elevándolo a escritura pública. La escritura pública, será el reflejo o consecuencia materia del cumplimiento de esa obligación, sea legal o convencional, reconocida en el proceso.

El juez al otorgar la escritura pública procederá a hacer cumplir dicha obligación. Su función deberá limitarse a sustituirse en la voluntad de la parte obligada rebelde y renuente a cumplir con dicha obligación de formalizar, siendo que su intervención no tiene ninguna incidencia jurídica respecto del contrato o sobre los derechos reales y personales nacidos de éste, circunscribiéndose a reconocer la existencia y validez de la obligación de escriturar, y posteriormente a cumplir dicha obligación en caso de que la obligada no quiera o no pueda hacerlo.

Entonces, la eficacia del contrato no viene determinada por la decisión judicial sino por las particularidades de la manifestación de la voluntad contractual común, y registralmente, por el resultado de la confrontación del título con el contenido de la o las partidas involucradas por este.

Asimismo, existe jurisprudencia al respecto, como la Casación N°4232-2012/Ica emitida por la Corte Suprema de la República, que refiere que:

“El proceso de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar la formalidad exigida por ley o convenida por las partes en el contrato, analizando únicamente el cumplimiento de las formas requeridas para dicho otorgamiento, y no así la satisfacción o no de las prestaciones a cargo de las partes, o la validez o eficacia del acto jurídico cuya formalización se pretende”.

Por lo tanto, el acto jurídico (material), sujeto a calificación es el contenido en el contrato celebrado por las partes, formalizado a través de una minuta confeccionada para tal efecto e incorporada en una escritura pública.

Por ello, la situación de la escritura otorgada judicialmente no es distinta a la de una escritura otorgada voluntariamente por los obligados, pues en ambos casos existe certeza de la existencia del contrato y de la libertad, inteligencia y conocimiento de hecho de los contratantes sobre el

acto celebrado. Consecuentemente, la escritura pública otorgada judicialmente en ejecución de sentencia constituye un título de origen genuinamente notarial y no judicial, por lo que se califica conforme a lo dispuesto por el primer párrafo del Art. 2011° del Código Civil, es decir, con amplias facultades para examinar su validez.

Ahora bien, el Art. 93° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el contenido del asiento de inscripción de la compraventa de la siguiente manera:

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio.

En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Con relación a la hipoteca legal, el Art. 1118° del Código Civil establece que además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconoce en el numeral 1) la del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con el dinero de un tercero.

Asimismo, el artículo 1119° del Código Civil señala en su primer párrafo que “*las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118° se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan*”.

Tratándose de las hipotecas legales, corresponde al Registrador, por mandato de ley, identificar en los contratos de compraventa la existencia de estas hipotecas, cuando de ellos se desprenda que el precio no ha sido cancelado total o parcialmente. En tal sentido, la declaración de cancelación del precio tiene que ser expresa o desprenderse indubitadamente del título.

2.2. Si resulta aplicable al caso el Art. 101° inciso b) del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios.

De acuerdo con el artículo 1529 del C.C. la compraventa es el contrato por el cual una persona denominada vendedor transfiere a otra denominada comprador el derecho de propiedad de un bien a cambio de un precio.

Para la opinión de Torres Vasquez (2016):

“El contrato es el instrumento conferido por el ordenamiento jurídico a los particulares para que regulen sus intereses económicos, es decir, para que autorregulen sus obligaciones y derechos, de ahí que las partes están obligadas a su cumplimiento como a la ley misma, y, en su caso, el juez está obligado a aplicar el contrato de acuerdo a lo que está expresado en él, a no ser que se pruebe que la común intención de las partes es otra.” (pág. 91).

Al respecto, Amado Ramirez (2018) nos dice que el contrato: *“Es consensual, en la medida en que para su celebración, solo se requiere el consentimiento de las partes, quienes tienen absoluta libertad para decidir la forma del contrato.” (Pág. 530).*

Dicho esto, mediante el contrato de compraventa de fecha 15 de agosto del 2013, las partes pactaron que el precio de venta del inmueble ascendía a la suma de S/150,000.00 (Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Soles) los cuales serían cancelados en dos partes, de la siguiente manera: (i) S/50,000.00 a la firma de la minuta con dinero en efectivo; y, (ii) S/100,000.00 a la entrega del inmueble.

El artículo 101° del Reglamento General de los Registros Públicos, al que hace referencia el registrador en su segunda eschela de observación, señala que:

Pago con títulos valores En los casos de contrato de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando

constancia que el precio ha sido cancelado cuando: a) Se haya pactado o conste en el título el efecto cancel ataría. b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario. c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera, con firma del funcionario facultado certificada por Notario, contra la cual se giró.

Como ya se había mencionado, en presente procedimiento materia de inscripción, no se pactó en ningún momento que el pago se realizaría con la entrega de títulos valores; por lo que el inciso b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, fundamento del Registrador para denegar la inscripción, no resulta aplicable al caso materia de inscripción.

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

3.1. Primera Esquela de Observación:

Con fecha 22 de febrero del 2018, el Registrador Público mediante esquela de observación, indicó que procedería a liquidar e inscribir la hipoteca legal correspondiente de conformidad con lo establecido en el Art. 1119° del C.C. dado que no constaba que el precio haya sido pagado en parte o cancelado totalmente, ya que el Juez no se había pronunciado al respecto en la expedición de la sentencia. Se señala, además, que el proceso de otorgamiento de Escritura Pública solamente busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, por tanto, la cancelación del precio no ha sido valorada en el proceso judicial.

Como ya habíamos mencionado, el Art. 2011° del Código Civil nos dice que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Al respecto, Atilio Cornejo (1995) establece que el principio de legalidad consiste en lo siguiente:

“En la esfera del derecho registral, el principio de legalidad es aquel por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure la validez o perfección.” (págs. 201-202)

Del mismo modo, la calificación registral, en palabras de Garcia Garcia (2005) es:

“La calificación Registral consiste en el juicio de valor que hace el Registrador respecto a los documentos presentados como órgano imparcial y distinto del autor de los documentos, para determinar si se adaptan o no a la legalidad del ordenamiento jurídico,

en su caso, la práctica de la misma.”. (Pag. 264)

Por otro lado, es necesario tener en cuenta que, sobre escritura pública, Gattari C. (1988) afirma lo siguiente:

“La escritura pública es todo instrumento matriz, cuyo contenido principal es el acto o negocio jurídico; es autorizado por notario en ejercicio de sus funciones, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley, para darle forma, constituirlo y eventualmente probarlo”. (Pág. 23)

Al respecto considero que el proceso de otorgamiento de escritura pública no se centró en el análisis de si se efectuó o no la cancelación del precio de venta, por no ser éste materia del mismo; sino, que se cumpla con el otorgamiento de la escritura pública.

Por los hechos antes indicados, no de acuerdo con la observación formulada por el registrador.

3.2. Esquela de Observación emitida por el Registrador Público

Con fecha 16 de marzo el Registrador Público, formuló una segunda esquela de observación al considerar que de conformidad con literal b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, uno de los documentos idóneos para acreditar la cancelación del precio de venta y evitar la inscripción de la hipoteca legal, es la declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario.

Además, el Registrador valoró que mediante reingreso se ha presentado copia certificada del acta de entrega suscrita por los contratantes, sin encontrarse legalizada la firma de los vendedores, por lo que no se acredita de forma fehaciente la cancelación del precio.

Al respecto considero que, el Registrador no tuvo en cuenta lo establecido por el Art. 101° del

Reglamento General de los Registros Públicos que señala:

Artículo 101.- Pago con títulos valores En los casos de contrato de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando: a) Se haya pactado o conste en el título el efecto cancel ataría. b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario. c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera, con firma del funcionario facultado certificada por Notario, contra la cual se giró el título valor.

De lo expuesto y valorado anteriormente, se ha acreditado que no se pactó en ningún momento que el pago se realizará con la entrega de títulos valores; por lo que el inciso b) del Art. 101° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no resulta aplicable.

No encontrándome conforme con la esquila de observación formulada.

3.3. Resolución emitida por el Tribunal Registral.

El Tribunal Registral resolvió **REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Como ya había indicado, considero que el proceso de otorgamiento de escritura pública no se centró en el análisis de si se efectuó o no la cancelación del precio, por no ser éste materia del mismo; sino, que se cumpla con el otorgamiento de la escritura pública.

Como ya habíamos mencionado, la Corte Suprema de la República, ha señalado en la casación N°4232-2012/ Ica lo siguiente:

“El proceso de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar la formalidad exigida por ley o convenida por las partes en el contrato, analizando únicamente el cumplimiento de las formas requeridas para dicho otorgamiento, y no así la satisfacción o no de las prestaciones a cargo de las partes, o la validez o eficacia del acto jurídico cuya formalización se pretende”.

En ese sentido, si en un proceso de otorgamiento de escritura pública de compraventa de un inmueble, no se emite pronunciamiento respecto de si se canceló o no el precio total de la transferencia, pero de los actuados se acredita la cancelación, no procede inscribir hipoteca legal.

Sobre el particular, Roca Sastre & Roca-Sastre Muncunill (1995) mencionan al respecto:

“El título inscribible viene a ser aquel acto o negocio jurídico que opera o declara alguna mutación jurídico-real inmobiliaria, y la resolución judicial sobre el estado civil de las personas. También lo son el contrato de opción de compra o de arrendamiento inscribibles, la decisión o convenio que origina la anotación preventiva, sobre bienes inmuebles, y los títulos de inmatriculación registral, así como los de modificación de entidades hipotecarias”.(Pág. 121).

Aunado a ello, no se desprende de la minuta contenida en la escritura pública presentada la cancelación del saldo del precio, pero de los insertos se aprecia que la Jueza admitió la demanda previa revisión de los anexos (medios probatorios), donde se encuentra el acta de entrega del 19 de agosto del 2013. También puede apreciarse que, en la citada escritura, consta inserto la Resolución N°2 del 04 de diciembre del 2014 que declara admitida la demanda.

Entonces, debemos señalar que el proceso de otorgamiento de escritura pública no se centró en el análisis de si se efectuó o no la cancelación del precio, por no ser éste materia del mismo;

sino, que se cumpla con el otorgamiento de la escritura pública.

Finalmente, estoy a favor de la Sala al considerar recovar la observación formulada y proceder admitir la inscripción del acto rogado ya que, en un proceso de otorgamiento de escritura pública de compraventa de un inmueble, no se emite pronunciamiento respecto de si se canceló o no el precio total de la transferencia, pero de los actuados se acredita la cancelación, no procede inscribir hipoteca legal.

4. CONCLUSIONES

- La situación de la escritura otorgada judicialmente no es distinta a la de una escritura otorgada voluntariamente por los obligados, pues en ambos casos existe certeza de la existencia del contrato y de la libertad, inteligencia y conocimiento de hecho de los contratantes sobre el acto celebrado
- La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.
- En el presente procedimiento, no se pactó en ningún momento que el pago se realizaría con la entrega de títulos valores; por lo que el inciso b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, fundamento del Registrador para denegar la inscripción, no resulta aplicable al caso materia de inscripción.

5. BIBLIOGRAFÍA

Ariana Deho, E. (2011). *Sobre los poderes del juez de apelación. Estudios sobre los medios impugnatorios en el proceso civil*. Lima, Perú: Revista de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

García García , J. M. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* (segunda ed., Vol.I). Madrid, España: Civitas.

Rimascca Huarancca, A (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral* (primera ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Ramírez Cruz, E. (1999). *Tratado De Derechos Reales. Tomo II*. Lima, Perú: Editorial Rodhas.

Casación N° 4232-2012 / Ica (09 de julio del 2013)

Sala de Derecho Civil Permanente De La Corte Suprema

Torres Vásquez, A. (2016). *Teoría General del Contrato. Tomo I*. Lima, Perú: Pacifico Editores SAC .

Amado Ramirez, E (2018). *Derecho Registral Inmobiliario (Primera ed.) Volumen 1*. Lima, Perú: Editora y Distribuidora Ediciones Legales EIRL.

Atilio Cornejo, A. (1995). *Derecho Registral*. Buenos Aires, Argentina: Astrea.

Gattari, C. (1988) *Manual de Derecho Notarial*. Buenos Aires, Argentina: Editorial de Palma.

Roca Sastre, R. y Roca-Sastre Muncunill, L. (1995) *Derecho Hipotecario Tomo 1*. Barcelona, España: Bosch Casa Editorial.

6. ANEXOS

Los anexos que se adjunta al presente informe, de acuerdo a la naturaleza del expediente, son los siguientes:

- Solicitud de Inscripción del Título y el parte notarial del acta de transferencia.
- Parte Notarial de Compraventa de fecha 14 de noviembre del 2017
- Primera Esquela de observación emitida por el Registrador Público.
- Escrito de Subsanación
- Segunda Esquela de observación emitida por el Registrador Público.
- Recurso de Apelación.
- Anotación de Apelación.
- Resolución emitida por el Tribunal Registral.
- Asiento de Inscripción



ZR N° IX - LIMA 18
 INSC. PROP. INMUEBLE
 TIT. No. 2018-325844 # HOJA: 40541515
 RECIBO No. 2018-197-7756
 MONTO S/ 44.00 - 09/02/2018 11:20:55
 RUC No. 20260998898

42 reg

KAR
 135642
 N/R 93728

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO

Sírvase completar con letra impresa y mayúscula (Lea las instrucciones indicadas al reverso de la hoja)

Señor Registrador Público de la Oficina Registral de: ZR-IX SEDE LIMA S/. 44.00

1 Marcar con un aspa (x) el casillero que corresponda (1)

Registro de Propiedad Inmueble <input checked="" type="checkbox"/>	Registro de Personas Jurídicas <input type="checkbox"/>	Registro de Personas Naturales <input type="checkbox"/>	Bienes Muebles RPV, RMC, Embarcaciones Pesqueras, Buques, Navas, Aeronaves, Registro de Bienes Muebles vinculados a la Pequeña Minería y Minería Artesanal y otros. <input type="checkbox"/>
--	---	---	---

2

Apellido paterno: MALDONADO Apellido materno: RAMOS Nombre(s) (2): LUIS ALBERTO

Identificado (a) con: DNI / C.E. / Pasaporte / Otro: 09555181

Correo Electrónico: _____

Domiciliado (a) en: Juan de Arona 845 San Isidro

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
 FOTOCOPIADO
 TÍTULOS ARCHIVADOS
 14 SET 2020
 CERTIFICADO LITERAL
 PROPIEDAD INMUEBLE

3 En representación de: (llenar cuando corresponda) (3)

Persona Natural: _____

Persona Jurídica: _____

RUC: _____

Todos los Intervinientes Algún(los) Tercero Interesado Especificar: Notaria J Antonio Del Pozo Valdez

4 Solicita la inscripción: (4) COMPRA VENTA

Formulando Reserva de (señale los actos o derechos que no desee inscribir)

5 Intervinientes: (5) DECIMO JUZGADO CIVIL DE LIMA en rebeldía de FRED T SAVAGE BEGG, y GLORIA VERREN RIOS a/I COLLAZOS BENDEZU, JUAN PABLO

6 Documentos que se adjuntan (6):

Naturaleza del Documento	Nombre y Cargo del Notario o Funcionario que autoriza o autentica	Fecha
Escritura Pública <input checked="" type="checkbox"/>	PARTE- Notaria Del Pozo Valdez	14/11/2017
Parte Judicial <input type="checkbox"/>		
Resolución Administrativa <input type="checkbox"/>		
Otros (*) <input type="checkbox"/>		

7 Antecedente Registral (7) consignar EL QUE CORRESPONDA:

Partida Electrónica	Ficha Registral	Partida SAIP
<u>47475937</u>		
Tomo: _____ Folio: _____ Asiento N°: _____	Nro. de Píera de rodaje _____	Nro. de Matrícula (Aeronaves, Buques, Navas, Embarcación Pesquera) _____
Si el bien no cuenta con Antecedente Registral: _____		Consigne el número "CERO" (0000) _____
Nro. de Motor: _____	Nro. de serie (chasis): _____	Nro. DUA/DAM: _____

09 de 02 del 20 18

AROLFO BECERRA MATOS TORIBIO
 CERTIFICADOR
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

Firma y huella digital del presentante

(*) Si el espacio fuera insuficiente, sírvase anexar la información adicional, en hoja bond A4 (original y copia).
 Nota: Los reintros de títulos para subsanar observación o el pago de mayor derecho registral, se admiten solo hasta el sexto día anterior al vencimiento del asiento de presentación.

N° 040541515

TRASLADOS NOTARIALES

ESCRITURA NÚMERO: TRES MIL SEISCIENTOS SESENTICINCO

MINUTA NÚMERO ---- 2805

KARDEX NÚMERO ---- 135642

OFICINA REGISTRAL DE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
14 SET 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLEZ

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA

QUE OTORGA

EL JUEZ DEL DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LIMA

QUE DESPACHA LA DOCTORA

RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ

EN REBELDIA DE

FRED T. SAVAGE BEGG

GLORIA VERREN RIOS

A FAVOR DE

JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU

JUAN ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Lima - Perú
Teléfono : 207-3030 Fax : 442-7232
E-mail: posmas@jdelpozo.com.pe
San Isidro

#####

En la ciudad de Lima, a los catorce (14) días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2,017), yo: **JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ**,

Abogado - Notario Público de Lima, extendo la escritura pública que otorgan:

LA SEÑORA RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ, identificada con Documento Nacional de Identidad número 07560968, peruana, casada, abogada, domiciliada en intersección de las Avenidas Abancay con Nicolás de Pierola, piso 14 - Cercado de Lima, Lima, cuya identidad se ratificó por comparación biométrica de sus huellas dactilares en la Base de Datos del RENIEC.

Quien procedí en su calidad de **JUEZ DEL DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LIMA - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**, con la autoridad que le confiere el Poder Judicial, la Constitución y las leyes del Estado, en cumplimiento de la Resolución número 13 de fecha 04 de julio de 2017, en



SERIE T N°06209022

AGENCIADOR

14
11
17

104
104

184

ZONA REGISTRAL N° 12 SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

rebeldía de **FRED T. SAVAGE BEGG** y **GLORIA VERREN RIOS**. =====

EL SENOR JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU, identificado con Documento Nacional de Identidad número **43452422**, peruano, soltero, empleado, domiciliado en Calle Miguel Dasso número 160, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuya identidad se ratificó por comparación biométrica de sus huellas dactilares en la Base de Datos del RENIEC, quien procede por su propio derecho. =====

De conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la Ley del Notariado se identificó a los otorgantes en la forma establecida en el artículo 54 de la Ley, y se deja constancia que son personas mayores de edad, con capacidad plera de ejercicio, inteligentes en el idioma castellano, hábiles para celebrar toda clase de contratos y para otorgar toda clase de actos jurídicos, proceden con entera libertad y conocimiento suficiente de la escritura que están otorgando. =====

Conforme a lo establecido en el artículo 27° de la Ley del Notariado, se les hizo conocer a los interesados los efectos legales de la presente escritura pública. =====

Los otorgantes me entregaron una minuta autorizada por Abogado para ser elevada a escritura pública, a la cual conforme al artículo 60 de la Ley, procedí a numerarla en el orden que le corresponde para los fines de formar el tomo de minutas que precisa dicho dispositivo, y cuyo tenor literal es como sigue: =====

MINUTA

SENOR NOTARIO JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ =====

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una donde conste el contrato de compraventa que celebran de una parte **JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU**, identificado con DNI N° 43452422, en calidad de **COMPRADOR**, con domicilio en Calle Miguel Dasso N° 160, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, y de la otra parte doña **RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ**, juez del 10° Juzgado Civil de Lima, identificado con DNI N° 07560968, señalado domicilio en la sede del 10°

TRASLADOS NO

NOTARIALES
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

Juzgado Civil ubicado en la intersección de las Av. Abancay con Nicolás de Piérola, Piso 14, Cercado de Lima, quien actúa en rebeldía de los demandados Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos, en los siguientes términos:

PRIMERO.

Con fecha 07 de julio de 2014, Juan Pablo Collazos Bendezu, interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública, a fin de formalizar el acto jurídico de compraventa celebrado con Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos con fecha 15 de agosto de 2013, conforme consta del documento que corre a fojas 25 y 26.

SEGUNDO.

La demandada presentada ante el Despacho de 10° Juzgado Civil de Lima, originó el expediente signado con el N° 29437-2014, el cual se tramitó con arreglo a Ley, recayendo sobre ella la sentencia (Resolución N° 07) que corre a fojas 90 al 95 que declara fundada la demanda y ordena que los demandados cumplan con otorgar la Escritura Pública de compraventa del inmueble constituido por el Departamento Interior (N° 403 (4° planta únicamente), ubicado con entrada por Calle Rocca de Vergallo N° 229, Magdalena, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 47475937 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, resolución que fue consentida mediante Resolución N° 11 de fecha 02 de Setiembre de 2016 que corre a fojas 118.

TERCERO.

Habiendo sido requerida la parte demandada para el cumplimiento de la Sentencia mediante la Resolución N° 11 de fecha 02 de setiembre de 2016, y no habiendo cumplido esta con dicho mandato, se hizo efectivo el apercibimiento y en su rebeldía se ordenó que se otorgue la escritura pública sub-materia por el Juzgado.

Sírvase señor Notario insertar lo que fuere de ley y formalizar oportunamente el acto jurídico sub materia.

Lima, 11 de abril del 2017.

J. ANTONIO DEL POZO VALDE
NOTARIO DE LIMA
J. POZO DE ARONA 837-845
Teléfono: 207-3030 - Fax: 412-7232
E-mail: posturas@jefepozo.com.pe
San Isidro



SERIE T N°06209023
TITULO DE PROPIEDAD INMUEBLE

3 de 30
Firma manuscrita

COPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

FIRMADO: RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ, Por JUEZ DEL
DECIMO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL - CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE LIMA

FIRMADO: JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU

Autorizada la minuta por el Doctor Alan Puente Torres, con Registro del
Colegio de Abogados de Lima número 41357

INSERTO 1

**DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE 04 DE
JUNIO DEL 2014, QUE CORRE DE FOJAS 9 A 12**

Esp:

Exp:

Cuad. Principal

Esc. 01

Demanda de Otorgamiento de Escritura Pública

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA,

JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU, identificado con DNI N° 43452422,
con domicilio procesal en Calle Las Casas N° 153, San Isidro, a usted
atentamente digo:

I. EMPLAZAMIENTO

Que interpongo demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra Fred
T. Savage Begg y Gloria Verren Ries ambos domiciliados en Grialdo del
Solar N° 460 Interior N° 506, Miraflores

II. PETITORIO

Que en vía de perfeccionamiento de transferencia del dominio jurídico, nos
otorgue la Escritura Pública de Compra Venta del Inmueble constituido por el
Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 47475937 del
Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima - Oficina Lima

III. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. Por contrato privado (minuta) de compra-venta de fecha 15AGT2013,
adquirí en propiedad el Departamento Interior N° 403 (cuarta planta
únicamente), ubicado con entrada por Calle Rocca de Vergallo N° 229

TRASLADOS NOTARIAL Y LEGAL

NOTARIAL Y LEGAL
FOTOCOPIADO,
TITULOS ARCHIVADOS
14. SEI. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 47475937 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima - Oficina Lima.

2. De esta manera, acordamos con los demandados suscribir la Escritura Pública de Compra Venta una vez que se cancele el total del precio pactado, sin embargo, como el día que se canceló se llevó a cabo la mudanza, toda vez que ayudé a los vendedores a trasladar sus bienes a su nuevo domicilio, fue imposible hacer el trámite notarial, sin embargo, dos días después nos comunicamos con la demandada Gloria Verren Ríos y nos informó que su esposo se encontraba mal de salud, pidiéndose que se re programe la fecha para después de una semana.

3. Como los demandados son personas de edad (más de ochenta años), el recurrente considero que era necesario concederles un plazo adicional para celebrar la escritura pública correspondiente, por ese motivo, luego de dos semanas volvi a comunicarme con la demandada y me informó que su esposo seguía en muy mal estado de salud, lo que le impedía apersonarse a una notaría y que una vez que ya esté mejor de salud me avisarían.

4. Es el caso Señor Juez que ya ha transcurrido más de ocho meses y la demandada no hace nada por formalizar la compra venta, si bien es cierto que su esposo se encuentra mal de salud, debería iniciar otorgar un poder notarial para que puedan cumplir con su obligación de celebrar la escritura pública sub-materia, sin embargo, no lo hace, perjudicándome gravemente porque no puedo inscribir mi propiedad en los Registros Públicos, lo que me ha obligado a interponer la presente demanda.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

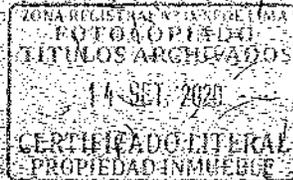
Me amparo en los Arts. 1351, 1352, 1361, 1412, del C.C., modificado por Déc. Leg. 763, y numerales 1529 y 1549 de la misma Codificación Sustantiva, que informan sobre las obligaciones contractuales, la facultad de compelerse al cumplimiento del contrato, lo atinente a la compra - venta y sobre el perfeccionamiento de la transferencia de dominio, como obligación del vendedor.

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
JURADO RÍO DE LIMA
Juana de Arona 837 - 845
Teléfono: 201-9900 Fax: 202-7737
E-mail: ppozimss@telefonos.com.pe
San Isidro



SERIE T N°06209024
LIMA OFICINA DE REGISTRO Y INFORMACIÓN PATRIMONIAL

SECRETARÍA DE REGISTRO Y
INFORMACIÓN PATRIMONIAL
LIMA OFICINA DE REGISTRO Y
INFORMACIÓN PATRIMONIAL



Además me amparo en los Arts. 2, 5, 57, 130, 424, 546-inc. 8, 547, 548 y 554 del Código Procesal Civil, que nos informa sobre el derecho de acción y a la tutela jurisdiccional efectiva; de la competencia de su Judicatura para conocer del presente litigio, de la capacidad de ejercicio; de las formalidades del escrito; los requisitos y presupuestos de la demanda; y de su competencia. =

V. VIA PROCEDIMENTAL Y MONTO DEL PETITORIO =====

La presente demanda conforme al Art. 1412 del C.C. modificado por Decreto Legislativo N° 768, debe tramitarse conforme a las reglas del Proceso Sumarísimo. =====

Asimismo, el monto del petitorio dado el carácter y naturaleza de la materia no resulta apreciable en dinero. =====

VI. MEDIO PROBATORIO =====

1. Copia legalizada de la minuta de compra venta celebrada el 15AGT2013, respecto del inmueble sub-materia. **(Anexo 01-B)** =====
2. Copia legalizada del Acta de Entrega de fecha 19AGT2013, mediante la cual se verifica la entrega del inmueble y la cancelación del precio. **(Anexo 01-C)** =====
3. Declaración de Parte que deberá absolver la demandada Gloria Verren Ríos, conforme al pliego interrogatorio que se adjunta. **(Anexo 01-D)** =====

VII. ANEXOS COMPLEMENTARIOS =====

- 1.A. Copia legible del DNI del recurrente. =====
- 1.E. Acta de Conciliación N° 127-2014. =====

OTROSÍ-DIGO: El letrado que autoriza designa a las Sras. Lucero Búlnes Torres, con DNI N° 74203834, Patsy Gimena Rivas Castillo, identificada con DNI N° 47552416 y al Sr. Oscar Arturo Puente Torres, identificado con DNI N° 71498872 para recoger partes, copias certificadas, oficios, desglose de anexos, interponer quejas verbales y demás trámites que ordene su Despacho. =====

2º OTROSÍ-DIGO: Por convenir a mi derecho otorgo a los letrados que autorizan las facultades generales de representación procesal contenidas en el Art. 74 del C.P.C. y declaro encontrarme instruido de la representación

TRASLADOS NOTARIALES

COPIADO
DE LOS ARCHIVOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

que otorgo conforme a lo estipulado en el Art. 80 de la misma norma adjetiva.

POR TANTO:

Sírvase tener presente lo expuesto y deferir a lo solicitado conforme a Ley. ==
Lima, 04 de junio del 2014. ==

FIRMADO: JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU

FIRMADO: ALAN PUENTE TORRES - ABOGADO - REG. CAL. 41357

INSERTO 2.

**CONTRATO DE COMPRA VENTA DE 15 DE AGOSTO DEL 2013, QUE
CORRE DE FOJAS 25 A 26**

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de compraventa de inmueble que celebran de una parte, Don FRED T. SAVAGE BEGG, identificado con Pasaporte de los Estados Unidos de Norte América-N° 213684241, casado, jubilado; y su cónyuge GLORIA VERREN RÍOS, identificada con Pasaporte de los Estado Unidos de Norte América N° 213684240 de ocupación su casa, ambos domiciliados en Calle Rocca de Vergallo N° 229, Dpto. 403, Magdalena del Mar, a quienes en adelante se les denominará LOS VENDEDORES; y de la otra parte don JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU, identificado con DNI N° 48452422, soltero, economista, domiciliado en Calle Miguel Dasso N° 160, Int. 54, San Isidro, a quien en adelante se le denominará EL COMPRADOR; en los términos y condiciones siguientes:

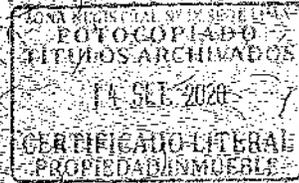
PRIMERO: ANTECEDENTES

LOS VENDEDORES, son propietarios del inmueble constituido por el Departamento Interior N° 403 (cuarta planta únicamente) ubicada con entrada por la calle Rocca de Vergallo N° 229, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 47475937 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima - Oficina Lima.

Se deja constancia que el inmueble fue adquirido por LOS VENDEDORES de sus anteriores propietarios Wolf Kapilivsky Cogan y esposa María Cogas.

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Avenida de Arce N° 837 - 845
Teléfono: 4202-3030 - Fax: 442-7232
E-mail: postmas@delpozo.com.pe
San Isidro





Schêdec de Kapilivsky mediante escritura pública del 12 de abril de 1973, celebrada ante el Notario Público de Lima Daniel Céspedes.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato **EL VENDEDOR** entrega en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR** el inmueble referido en la cláusula precedente.

TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio de venta del inmueble que se refiere la Cláusula Primera, pactado de común acuerdo entre las partes, asciende a la suma de **S/ 150,000.00 (Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Nuevos Soles)**, monto que será pagado de forma siguiente:

1. La suma de **S/ 50,000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 Nuevos Soles)** se pagará a la firma de la presente minuta con dinero en efectivo.
2. La suma de **S/ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Nuevos Soles)** se pagará a la entrega del inmueble materia de compra venta, conforme a la Cláusula Quinta.

QUINTO: ENTREGA DEL INMUEBLE

El inmueble materia de transferencia será entregado a **EL COMPRADOR**, el 19 de agosto del 2013, toda vez que a la fecha se encuentra ocupado por **LOS VENDEDORES**, y se tomarán el próximo fin de semana para desocuparlo.

Se deja constancia que **EL COMPRADOR** conoce a la perfección el estado actual de conservación del inmueble que es materia de compra - venta, recibiéndolo a su entera satisfacción sin más que reclamar en un futuro, por ese motivo **EL COMPRADOR** declara conocer que en el inmueble hay que realizar una serie de inversiones para habitarlo ya que se encuentra sumamente deteriorado por su antigüedad.

SEXTO: OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO

LOS VENDEDORES declaran que sobre el inmueble que es materia de compra venta no existe hipoteca, carga o gravamen judicial o extrajudicial, inscrito o por inscribirse, que pudiera limitar o restringir el derecho sobre el

TRASLADOS NOTARIALES

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIA LLO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET 2020
CERTIFICADO LITERAL

inmueble que se enajena. =====

No obstante, **EL VENDEDOR**, se obliga al saneamiento en caso de evicción, de acuerdo a ley y por convenio de las partes en cuanto a su participación. =====

SÉPTIMO: ACCESORIO DEL BIEN =====

Se deja constancia que la compraventa comprende todo cuanto de hecho o por derecho pudiera corresponder al inmueble que se enajena, sin limitación alguna. =====

OCTAVO: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES =====

Las partes declaran que existe justa y perfecta equivalencia entre el valor del inmueble que se enajena y el precio que por éste se paga, haciendo renuncia a cualquier diferencia a su favor, debiendo entenderse que el precio en el presente contrato ha sido pactado por el todo y en razón o en proporción al área del bien materia del mismo. =====

NOVENO: RESPONSABILIDAD EN EL PAGO DE TRIBUTOS =====

LOS VENEDORES son responsable frente al Fisco y las municipalidades por todo impuesto, contribución o arbitrio que pudiese adeudarse hasta la fecha en que se firme la presente minuta, respecto del inmueble transferido, siendo de cargo de **EL COMPRADOR**, los arbitrios que correspondan a partir de la fecha en que se efectúe la transferencia física de los inmuebles objeto del presente contrato. =====

Con relación al Impuesto Predial, éste será de cargo de **EL COMPRADOR**, a partir del próximo año. =====

DECIMO: GASTOS =====

Todos los gastos que origine el presente contrato, los gastos de elevación a Escritura Pública del presente contrato y su correspondiente inscripción en los Registro Públicos, serán de cargo de **EL COMPRADOR**. =====

Agregue Ud. Señor Notario las cláusulas de introducción y conclusión de ley, cuidando de pasar los partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. =
Lima, 15 de agosto de 2019. =====

FIRMADO: FRED T. SAVAGE BEGG. =====

FIRMADO: GLORIA VERREN RIOS. =====

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Juan de Arco 137 - 845
Teléfono 207-3030 Fax 442-7232
E-mail: postmas@delpozo.com.pe
San Isidro



ZONA HISTÓRICA Y PATRIMONIO CULTURAL
FOTOCOPIADO
FOLIOS ARCHIVADOS
14 SET 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

FIRMADO: JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU
Autorizada la minuta por el Doctor Nilton César Santos Orcón, con Registro del Colegio de Abogados de Lima número 41479.

INSERTO 3.
RESOLUCIÓN N° DOS DE 04 DE DICIEMBRE DEL 2014 QUE DECLARA ADMITIDA LA DEMANDA, QUE CORRE DE FOJAS 31 A 32

5° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE: 29437-2014-0-1801-JR-CI-05
MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
ESPECIALISTA: CAMACHO ALCANTARA, TRIXSY MARIEL
DEMANDADO: SAVAGE BEGG, FRED T
VERREN RIOS, GLORIA
DEMANDANTE: COLLAZOS BENDEZU, JUAN PABLO
ADMISORIO

Resolución Nro. DOS
Lima, CUATRO de diciembre
Del año dos mil catorce

Que, con el escrito de subsanación de demanda de fecha 3 de septiembre del año 2014, en 10 folios, TENGASE POR CUMPLIDO LO ORDENADO y se procede a dar cuenta del mismo, junto al escrito y anexos de la demanda con fecha de ingreso 07 de julio del año en curso, en 16 folios con el arancel judicial por ofrecimiento de pruebas; Téngase por apersonado a la instancia como demandante a JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU y por señalados sus domicilios real y procesal respectivamente; Y, ATENDIENDO:
PRIMERO: Que toda persona tiene derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción al debido proceso, conforme lo establece el artículo 1 del Título Preliminar del Código Procesal Civil, siendo que por el derecho de acción todo sujeto en el ejercicio de su derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva puede recurrir al órgano jurisdiccional competente, pidiendo la solución de un conflicto de interés, según lo establece el artículo 2 del Código acotado.

TRASLADOS NOT

REPLICAS Y SUPLENIMIENTOS
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

SEGUNDO: Que la calificación de la demanda y la revisión de los anexos acompañados, son una exigencia establecida por el Código en mención en sus artículo VIII del Título Preliminar, 130 al 132, 424° y 425°, y que la falta de alguno de los requisitos implica la declaración de inadmisibilidad, conforme al artículo 426° o su improcedencia artículo 427° del mismo código.

TERCERO: Que, de la revisión de la demandada y los anexos, se aprecia del peticionario que se formula como pretensión principal otorgamiento de escritura pública contra **FRED T. SAVAGE BEGG Y GLORIA VERREN RIOS**, a fin que cumpla con otorgar escritura pública respecto al contrato de compraventa de fecha 15 de agosto del año 2013, en el que se le transfiere el bien inmueble sito en Departamento Interior número 403 (cuarta planta únicamente) ubicado con entrada por Rocca de Vergallo número 229, en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida número 47475937 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX Sede Lima de la SUNARP, con precio cancelado.

CUARTO: Que, la legitimidad para obrar del demandante se sustenta en su calidad de comprador en el contrato de compraventa de fecha 15 de agosto del año 2013, anexo 2-b del escrito de subsanación de demanda, que es objeto de la presente causa.

QUINTO: Que, el interés para obrar del demandante se sustenta en que el demandante al haber agotado la vía procesal extrajudicial de la conciliación, conforme se aprecia de la acta de conciliación de fecha cinco de junio del año dos mil catorce, y solicitud para conciliar que obran en autos como anexos 1-

E de la demanda.

SEXTO: Que la pretensión principal demandada se encuentra regulada en el artículo 1549 del Código Civil, que establece que es obligación esencial del vendedor el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad del bien.

SÉPTIMO: Que el Juez Civil es competente para conocer la pretensión demandada por no tener un vía procedimental propia y ser accesoria a la transferencia del bien, en aplicación del inciso 6 del artículo 546 del Código Procesal Civil; y en cuanto a la competencia territorial del Juez Civil de Lima

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Aven. de Arana 897 - 845
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232
E-mail : postmasat@delpozo.com.pe
Sof: Isidro



SERIE T N°06209027
- TRIBUNAL ADMINISTRATIVO PARA LA CIUDAD DE LIMA -

SECRETARÍA DE FISCALÍA
FISCALÍA GENERAL
Zona 10 de la Avenida de la Libertad, Lima

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, sito dentro del ámbito territorial del Distrito Judicial de Lima

OCTAVO: Que la demanda y los anexos cumplen con los requisitos exigidos y señalados en el segundo considerando de la presente resolución.

En consecuencia, se declara **ADMITIDA LA DEMANDA**, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios, tramitándola en la vía procesal **SUMARISIMA**, corriendo traslado de la misma al demandado por el plazo de **CINCO DIAS**, bajo apercibimiento de declaración de rebeldía a la contestación de la demanda.

Notifíquese a las partes por cédula. Y sin perjuicio de lo ordenado, considerando que no obra en autos documento suscrito por la sociedad conyugal demanda que acredite que viven en la dirección consignada en el exordio de la demanda, al contrario de lo señalado en el tenor del contrato, **SE ORDENA** que se les notifique además en el domicilio sito en calle **Rocca de Vergallo** número 229, departamento 403, **Magdalena del Mar**, debiendo el demandante adjuntar un juego de la demandada y los anexo para tal fin.

FIRMADO: DR. JUAN CARLOS VALERA MALAGA - JUEZ - QUINTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

INSERTO 4:

RESOLUCION N° CUATRO DE 31 DE MARZO DEL 2015, QUE INTEGRA LA RESOLUCION N° DOS, QUE CORRE A FOJAS 43

10° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE: 29437-2014-0-1801-JR-CI-05

MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

ESPECIALISTA: PAULINI POMA NANCY

DEMANDADO: VERRÉN RÍOS, GLORIA

SAVAGE BEGG, FRED J

DEMANDANTE: COLLAZOS BENDEZU, JUAN PABLO

Resolución Nro. Cuatro

Lima, treinta y uno de marzo

TRASLADOS NOTARIALES

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHO
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
17 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PREDIO INMUEBLE

del año dos mil quince.

Tengase por REDISTRIBUIDO los autos principales a fojas 33 a este Juzgado con fecha de ingreso treinta de marzo del año en curso, remitido por el 5° Juzgado Civil de Lima, por lo que Póngase a conocimiento de las partes que el presente proceso se tramitara ante este Juzgado.

Dado cuenta con el escrito reingresado con fecha 23 de abril del 2015 presentado por la parte demandante con fecha 20 de enero del 2015. Estando a lo solicitado. Efectúe su pedido en su oportunidad y atendiendo a la revisión del admisório emitido por resolución número 02 del 04 de diciembre del 2014 (fojas 31), se aprecia que se ha incurrido en error subsanable al omitir consignar los nombres de la parte demandante así como los nombres de los demandados, por lo que de conformidad con el quinto párrafo del artículo 172° del Código Procesal Civil, se dispone: INTEGRAR la resolución número 02 del 04 de diciembre del 2014 en el extremo que: "Se declara ADMITIDA LA DEMANDA, interpuesta por JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU contra FRED T. SAVAGE BEGG y GLORIA VERREN RIOS sobre OTORGAMIENTO de ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA VENTA, tramitándola en la vía procedimental sumarisima...". Siendo la presente parte integrante de la resolución número 02 del 04 de diciembre del 2014.

Avocándose al conocimiento del presente expediente por disposición del Superior, e interviene la Especialista Legal que suscribe por disposición del Superior.

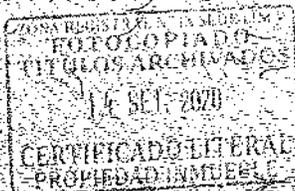
FIRMADO: DRA. RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ - JUEZ TITULAR - DECIMO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

FIRMADO: NANCY PAULINI POMA - ESPECIALISTA LEGAL - DECIMO JUZGADO CIVIL - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

INSERTO 5:
RESOLUCION N° SEIS, DE 10 DE AGOSTO DEL 2015, QUE DECLARA EN REBELDIA A LOS DEMANDADOS Y CITA A LA AUDIENCIA DE

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Juan de Arona 837 - 845
Teléfono: 207 3030 - Fax: 442-7232
E-mail: ppozomast@delpozo.com.pe
San Isidro





SANEAMIENTO, PRUEBAS Y SENTENCIA, QUE CORRE A FOJA 56 =====

10º JUZGADO CIVIL =====

EXPEDIENTE: 29437-2014-0-1801-JR-CI-05 =====

MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA =====

ESPECIALISTA: PAULINI POMA NANCY =====

DEMANDADO: VERREN RIOS, GLORIA =====

DEMANDANTE: COLLAZOS BENDEZU, JUAN PABLO =====

Resolución Nro. Seis =====

Lima, diez de agosto =====

del año dos mil quince =====

Dado cuenta con el escrito presentado por la parte demandante, con fecha de ingreso veintiuno de julio del año en curso: =====

Estando a lo solicitado y atendiendo que los demandados FRED T. SAVAGE BEGG y GLORIA VERREN RIOS, han sido notificados con la demanda, anexos y resolución dos del 04 de diciembre del 2014, e integrada por resolución N° 04 del 31 de marzo del 2015 habiendo transcurrido el plazo establecido en ley, NO habiendo procedido a contestar la demanda oportunamente, por lo que haciéndose efectivo el apercibimiento decretado por resolución número 01 y de conformidad por el artículo 458° del Código Procesal Civil, se dispone declarar **REBELDE** a los demandados FRED T. SAVAGE BEGG y GLORIA VERREN RIOS, continuando con el trámite del proceso, de conformidad con el artículo 554° del código adjetivo antes referido, se dispone **CITAR** a las partes a la **AUDIENCIA DE SANEAMIENTO, PRUEBAS Y SENTENCIA** para el día 21-03-16 de Marzo del 2016, a las 10:00 AM de la mañana. Notifíquese. =====

**FIRMADO: DRA. RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ - JUEZ TITULAR
DECIMO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL - CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE LIMA** =====

**FIRMADO: NANCY PAULINI POMA - ESPECIALISTA LEGAL - DECIMO
JUZGADO CIVIL - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA** =====

INSERTO 6: =====

TRASLADOS NOTARIALES

FOTOCOPIADOS Y
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

10

ACTA DE LA AUDIENCIA UNICA DE 21 DE MARZO DEL 2016, QUE
CORRE DE FOJAS 89 A 95

EXP. 29437-2014

AUDIENCIA UNICA

En Lima, siendo las diez de la mañana, del día veintiuno de marzo del dos mil dieciséis, comparecieron al Local del DÉCIMO JUZGADO CIVIL DE LIMA que despacha la doctora RITA GASTAÑADUI RAMIREZ con la intervención de la Asistente de Juez Bertha Luján Cavalier, don Juan Pablo Collazos Bendezu identificado con D.N.I. N° 43452422 en calidad de demandante quien estuvo asesorado por su abogado don Alan Arturo Puente Torres identificado con su carnet del Colegio de Abogados de Lima N° 041357. Se deja constancia que no ha concurrido la parte demandada. Dándose inicio a la Audiencia:

SANEAMIENTO: Advirtiéndose de la demanda, que la pretensión de la parte demandante es que los demandados le otorguen la escritura pública del contrato de compra venta celebrado con los demandados, contrato que fue celebrado el 15 de agosto del 2013, habiéndose emplazado a los aludidos compradores para el otorgamiento de la escritura pública del aludido contrato. Estableciéndose de lo alegado que existe coincidencia entre las partes que celebraron el aludido contrato y los que intervienen en el presente proceso, con lo que se establece la existencia de una relación jurídica procesal válida. Por tales razones, al amparo de lo previsto en el artículo 465 del Código Procesal Civil, en concordancia con los artículos 1321 y 1412 del Código Civil, **DECLARO:** la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes y el saneamiento del proceso. Dejándose constancia que los demandados no han propuesto excepciones, ni defensas previas.

FIJACION DE HECHOS CONTROVERTIDOS: Acto seguido el Juzgado al amparo de lo previsto en el artículo 486 del Código acotado, corre traslado a la demandante para que proponga los puntos controvertidos. Determinar si los demandados tienen la obligación de otorgar la escritura pública del contrato de compra venta de la calle Roca de Vergalio 229 departamento 403

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Ular - Arona 837-845
Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232
E-mail: puzomasi@joeipozo.com.pe
San Isidro

15 de 30



SERIE T N°06209029

11 11

SECRETARÍA DE LIMA
OFICINA DE LITIGACIÓN
Integrada por: J. P. San Isidro

14

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

del distrito de Magdalena. El Juzgado habiendo escuchado a la parte demandante procede a fijar como puntos controvertidos los siguientes: 1) Establecer si los demandados celebraron con el demandante el contrato de compra venta de fecha 15 de agosto de 2013. =====
2) Establecer si los demandados en la condición de vendedores se encuentran obligados a otorgar la escritura pública del contrato de compra venta del 15 de agosto de 2013. =====

MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDANTE: =====

1) El mérito de la copia legalizada de la minuta de compra venta de fecha 15 de Agosto del 2013 obrante de fojas 14 a 15. 2) El mérito de la copia legalizada del Acta de Entrega de fecha 19 de Agosto del 2013 obrante a fojas 16. 3) Declaración de parte que deberá absolver la demandada. =====

MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDADA: No habiendo contestado la demanda estando a su condición de rebelde, no existen medios probatorios que calificar. =====

En este acto no habiendo concurrido la codemandada Gloria Verren Rios se procede a aperturar el pliego Interrogatorio y a ver suscrito por la Señora Juez se tomara en cuenta su conducta procesal al momento de resolver. =====

SENTENCIA RESOLUCION N° SIETE VISTOS: Resulta de autos, que mediante escrito de fojas 9 y siguientes ampliado a fojas 30 don JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública contra FRED T. SAVAGE BEGG y GLORIA VERREN RIOS, a fin de que los aludidos le otorguen la escritura pública del contrato de compra venta de fecha 15 de agosto del 2013 celebrado respecto del inmueble ubicado en calle Rocca de Vergallo 229 departamento 403 del distrito de Magdalena del Mar. Sustentando el demandante la demanda presentada en los siguientes hechos: Que celebraron con los demandados un contrato de compra venta respecto del inmueble con entrada por la calle Rocca de Vergallo número 229 interior 403 con fecha 15 de agosto de 2013, que los demandados no han cumplido con formalizar, por lo que se ha visto obligado a interponer la presente demanda, requiriendo a los demandados el

TRASLADOS NO ARBITRALES

INSTRUMENTOS NOTARIALES
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LIBERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

9
p

otorgamiento de la escritura pública del contrato celebrado

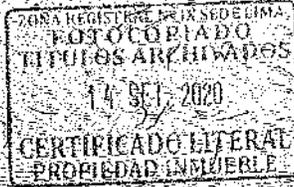
Admitida la demanda por resolución cuatro, se corrió traslado de la misma a los demandados FRED T. SAVAGE BEGG y GLORIA VERREN RIOS, los que fueron notificados conforme a los cargos que corren de fojas 64 y siguientes, no contestando la demanda por lo que fueron declarados rebeldes por resolución número seis, con la que también se realizó la convocatoria a esta audiencia, siendo notificados conforme a los cargos de fojas 74 y siguientes. Realizándose la audiencia en los términos que aparece en esta acta, siendo el estado de la causa el de dictar sentencia. **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Las resoluciones judiciales conforme a lo previsto en el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil deben contener la expresión clara y concreta de lo que se decide respecto de los puntos controvertidos, debiendo el Juez pronunciarse sobre los hechos que sustentan la pretensión del demandante, así como de los argumentos de contradicción expuestos por la parte demandante y de los medios probatorios que ofrezcan en la etapa postulatória con arreglo a lo acotado en el artículo 188 del mismo Código. Debe tenerse en cuenta al valorar los medios probatorios, lo siguiente: El objeto del proceso conforme fluye de lo previsto en el Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, "es la actuación del Derecho Objetivo y la tutela del orden jurídico". Tiene carácter público y es de estricto cumplimiento. DEVIS ECHANDIA- DEVIS ECHANDIA, Hernando. Teoría General del Proceso. Tomo I. Editorial Buenos Aires, 2000. Página 63, nos manifiesta, sobre la norma procesal, que: "Se tiene en cuenta no en el momento en que nace el derecho, sino el momento en que se le pone en acción"

Asimismo el artículo 197 del Código Procesal Civil, regula que los medios probatorios deben ser valorados por el Juez de manera conjunta, utilizando su apreciación razonada, el no hacerlo implicaría una violación al debido proceso. ENRIQUE VESCOVI - Teoría General del Proceso Editorial Temis, Bogotá - Colombia, 1999, resalta el carácter esencial del debido proceso al manifestar que: "... resulta un derecho humano esencial el del debido

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Jurat. de Arana 837 - 845
Teléfono : 207-3030 - Fax : 4427222
E-mail : postmasi@delpozo.com.pe
San. Sicro





proceso, esto es, que se juzgue no solo por un "juez imparcial", e idóneo, si, no mediante una serie de actos que garanticen que esa declaración final sea la que corresponde conforme al derecho que la sociedad, por sus órganos naturales (legislativos) ha dictado. A tal punto, que se sostiene que si no se cumplen estas garantías no habría proceso". De no haber una valoración conjunta de la prueba por el Juez utilizando su apreciación razonada, de acuerdo al mandato expreso de la norma procesal contenido en el artículo 197 del Código Procesal Civil, se incurriría en una violación al debido proceso. En el acto procesal postulatorio conforme al principio de oportunidad recogido en el artículo 189 del Código Procesal Civil, las partes ofrecen los medios probatorios de acuerdo las reglas establecidas en el proceso. Los mismos que son admitidos por el Juez después de fijar los puntos controvertidos conforme al artículo 190 del Código acotado. Al respecto JOSE TARAMONA HERNANDEZ - TARAMONA HERNANDEZ, José Teoría General de la Prueba - Editora y Distribuidora GRIJLEY E.I.R.L. Primera Edición, Lima - Perú, 1998, Página 43, define a la prueba desde el punto de vista procesal como: "aportar al proceso, por los medios y procedimientos aceptados por la ley, los motivos o razones para llevarle al juez el conocimiento o la certeza sobre los hechos". Agregamos también los poderes de documentación del Juez al amparo de lo acotado en el artículo 196 del Código acotado para actuar pruebas de oficio en un determinado litigio. --- La prueba tiene por finalidad además de acreditar los hechos expuesto por las partes, producir certeza en el Juez respecto a los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones conforme a lo previsto en el artículo 188 del Código Procesal Civil. En consecuencia, la prueba debe demostrar la coincidencia o la falta de esta coincidencia del supuesto hecho alegado por las partes con la norma genérica supuesta. La prueba por el principio de adquisición pertenece al proceso y no a las partes procesales. **SEGUNDO:** La demanda interpuesta conforme a los términos de la demanda es una de otorgamiento de escritura pública, que fuera interpuesta por JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU contra FRED T. SAVAGE BEGG y GLORIA

TRASLADOS NOTARIALES

ESTOCOPADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

VERREN RIOS, Demanda que tiene como pretensión que los emplazados le otorguen la escritura pública del contrato del 15 de agosto del 2013, mediante el cual le transfieren la propiedad del departamento 403 con entrada por la calle Rocca de Vergallo número 229 del distrito de Magdalena del Mar e inscrito en la Partida número 47475937 de los Registro Públicos de Lima. ==

TERCERO: El otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como un deber de las partes de perfeccionar un contrato. Ante el incumplimiento de este deber, el comprador podrá iniciar este proceso, atendiendo a lo previsto en el artículo 1412 del Código Civil, a fin de que el vendedor renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa, es el juez quien se sustituye en el obligado. Nuestra jurisprudencia no ha tenido mayores problemas en advertir la verdadera finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, cual es formalizar la celebración de un acto jurídico y no la discusión sobre la validez o eficacia del acto jurídico, ni mucho menos la transmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir. El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías (Cas. N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002). En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. **CUARTO:** En el presente caso, como

se advierte de la demanda interpuesta por JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU, ésta tiene como pretensión que los demandados le otorguen la escritura pública del contrato de fecha 15 de agosto de 2013, que fuera celebrado por ambas partes. Contrato que en el caso de autos corre de fojas 25 a 26.

Contrato que como aparece de la cláusula segunda del mismo, es uno de compra venta, reuniendo el aludido los requisitos previstos en el artículo 1529 del Código Civil. Contrato del que se advierte que los demandados en la

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Juan de Arco 837-845
Teléfono: 207-3030 Fax: 442-7232
E-mail: postmes@idalpezo.com.pe
San Isidro



SERIE T N°06209031
LAPORTE DE LOS ALFILERES Y ALFILERAS DE LOS REGISTROS

ANEXO DEL EXPEDIENTE N° 325844-2018-PREDIO-LIMA
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

ZONA REGISTRAL Nº 15 SANJOSE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMOBILIE

condición de propietarios transfieren al demandante el dominio del departamento número 403, cuarta planta con ingreso por la calle Roca de Vergallo número 229 del distrito de Magdalena, el que se encuentra inscrito en los Registros en la Partida 47475937 como se advierte del mérito de documento de fojas 21 y siguientes.

Inmueble cuyos titulares de dominio son la sociedad conyugal conforma por GLORIA VERREN RIOS y don FRED T. SAVAGE BEGG. Correspondiendo determinar si corresponde elevar a escritura pública el aludido contrato celebrado entre el demandante en la condición de comprador y los demandados FRED T. SAVAGE BEGG y GLORIA VERREN RIOS, en la condición de vendedores. Que tratándose de un contrato de compra venta, las partes que lo suscriben se encuentran obligados al amparo de lo previsto en los artículos 1361 y 1412 del Código Procesal Civil, a perfeccionar la transferencia del contrato celebrado, tanto porque aparece del mérito del aludido contrato como una de las obligaciones asumidas por las partes, como por la naturaleza del mismo. Por ello, los demandados en la condición de vendedores se encuentra obligados en virtud de lo previsto en el artículo 1412 del Código Civil, a formalizar el contrato celebrado con el demandante, el mismo que corre de fojas 25 a 26. QUINTO: Sobre la obligación demandada es de señalar que según los términos en los que ha sido redactado el artículo 1412 del Código Civil, la observancia de la forma impuesta por razones de conveniencia o por mandato de la ley sólo puede exigirse cuando tal forma tiene carácter *ad probationem*, lo cual ocurre siempre que la inobservancia de la forma impuesta no sea sancionada con nulidad del contrato (artículo 144 del Código Civil). Queda claro, conforme también ha sido analizado por Manuel de la Puente y Lavalle, Contratos en General, página 153, al analizar este artículo, que es aplicable tanto a la formalidad legal como al contrato.

Señalando además dicho autor que se trata de una obligación de hacer, que puede ser requerida por ambas partes. En conclusión, habiendo celebrado los demandados FRED T. SAVAGE BEGG y GLORIA VERREN RIOS el

TRASLADOS

NOTARIALES
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

J. ANTONIO DEL POZO VALDE
NOTARIO DE LIMA
Juan de Arco 837-845
TELÉFONO: 207-3030 Fax: 442-7232
E. mail: postmas@delpozo.com.pe
San. Isidro

contrato de compra venta de fecha 15 de agosto de 2013 con el demandante, se encuentran obligados a elevar a escritura pública el aludido contrato. Acotándose además, que el artículo 1549 del Código Civil, señala que es obligación del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. Siendo una de las formas de perfeccionar la transferencia, la del otorgamiento de la escritura pública, en virtud del cual se inscribira en los Registros Públicos. SEXTO: En cuanto a las costas y costos del proceso, es de acotar que conforme a lo previsto en el artículo 412 del Código Procesal Civil, éstas no requieren ser demandadas, siendo de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración. Y, en el caso de autos, si bien la demandada ha resultado amparada, de rebelde, no habiendo sostenido una contradicción a las pretensiones del actor para considerar que haya sido vencida en el proceso. Situación que amerita se le exonere del reembolso de las costas y costos del proceso. Por tales fundamentos, en virtud de lo previsto en los artículos 1361 y 1412 del Código Civil, **DECLARO FUNDADA** la demanda interpuesta por **JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU**, contra **FRED T. SAVAGE BEGG** y **GLORIA VERREN RIOS**. En consecuencia, **ORDENO** que los demandados otorguen al demandante la escritura pública del contrato de compra venta de fecha **15 de agosto de 2013**. **MANDO**: Se notifique esta sentencia por intermedio del SERNOT y por el personal de actos externos (previo pago del arancel por diligencia fuera de juzgado), debiendo el demandante habilitar por intermedio del Administrador del Módulo este acto, **cuidando con notificar personalmente a los demandados en el inmueble señalado por el demandante en la calle Grimaldo del Solar 480 Interior 506 del distrito de Miraflores**. Dando cuenta de quienes habitan en el inmueble aludido. Dejándose constancia que las notificaciones realizadas en el inmueble aludido corresponden al señalado por el actor, quien asume las consecuencias de un emplazamiento indebido. Anotándose además, que los vendedores son de nacionalidad americana y que al celebrar el contrato de compra venta señalaron como domicilio el



ZONA REGISTRAL N° IV SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

mismo inmueble materia de compra venta, cuya posesión entregaron al comprador. Notificándose.

FIRMADO: DRA. RITA CECILIA GASTANADU RAMIREZ - JUEZ TITULAR
DECIMO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL - CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE LIMA

FIRMADO: BERTHA E. LUJAN CAVALIER - ASISTENTE DE JUEZ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

FIRMADO: JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU

FIRMADO: ALAN ARTURO PUENTE TORRES - ABOGADO - CAL. 41357

INSERTO 7:

RESOLUCION N° 14, DE 02 DE SETIEMBRE DEL 2016, QUE DECLARA
CONSENTIDA LA RESOLUCION N° 07 Y ORDENA A LOS
DEMANDADOS, OTORGUEN LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA-
VENTA A FAVOR DEL DEMANDANTE, QUE CORRE A FOJAS 118.

10° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE: 29437-2014-0-1801-JR-CJ-05

MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

ESPECIALISTA: PAULINI POMA NANCY

DEMANDADO: VERRÉN RÍOS, GLORIA

SAVAGE BEGG, FRED T

DEMANDANTE: COLLAZOS BENDEZU, JUAN PABLO

Resolución Nro. 14

Lima, dos de setiembre

del año dos mil dieciséis.

Puesto a despacho con la razón que emite el encargado del Área de Actas Externas por lo que: Téngase por cumplido el mandato de la resolución N° 10 del 02 de julio del 2016, continuando con el trámite del proceso y al pedido efectuado mediante escrito de fecha 12 de mayo del 2016. Estando a lo solicitado y Atendiendo: Que mediante resolución número 07 del 21 de marzo del 2016 se declara fundada la demanda interpuesta y orden que los demandados otorguen al demandante la escritura pública del contrato de

OFICINA REGISTRAL N° IX SEOP LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

SAVAGE BEGG Y GLORIA VERREN RIOS y fin que otorguen a favor del demandante la Escritura Pública de contrato de compra venta de fecha 15 de agosto del 2013, del bien inmueble inscrito en la ficha N° 47475937 del Registro de Propiedad Inmueble, en el plazo de CINCO días bajo apercibimiento de que el Juez de la causa la suscriba, en caso de incumplimiento, encontrándose debidamente notificados los demandados, conforme se aprecia de los cargos de notificación que se tienen a la vista, por lo que en rebeldía de los demandados, conforme a lo ordenado por sentencia emitida por resolución número 07 del 21 de marzo del 2016, se dispone: **OTÓRGUESE la ESCRITURA PUBLICA, del contrato de compra-venta de fecha 15 de agosto del 2013, del bien inmueble inscrito en la ficha N° 47475937 del Registro de Propiedad Inmueble, para lo cual el recurrente deberá presentar el proyecto de minuta correspondiente, debiendo consignar las generales de Ley de la señora Magistrada que despacha en esta Judicatura así como proponer Notaría de su elección.**

FIRMADO: DRA. RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ - JUEZ TITULAR
DECIMO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL - CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE LIMA

FIRMADO: NANCY PAULINI POMA - ESPECIALISTA LEGAL - DECIMO
JUZGADO CIVIL - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

INSERTO 9:
RESOLUCION N° 13 DE 04 DE JULIO DEL 2017 QUE ORDENA REMITIR
EL EXPEDIENTE Y LA MINUTA JUDICIAL AL NOTARIO JULIO ANTONIO
DEL POZO VALDEZ, PARA QUE EXTIENDA LA ESCRITURA PUBLICA
DE COMPRA-VENTA, QUE CORRE A FOJAS 131

10° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE: 29437-2014-0-1801-JR-CI-05
MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ: GASTANADUI RAMIREZ RITA CECILIA
ESPECIALISTA: PAULINI POMA NANCY

TRASLADOS NOTARIALES

OTORANZA REGISTRAL N° 1011 SE DE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

DEMANDADO: SAVAGE BEGG, FRED T

VERREN RIOS, GLORIA

DEMANDANTE: COLLAZOS BENDEZU, JUAN PABLO

Resolución Nro. 13

Lima, cuatro de julio

del año dos mil diecisiete.

Dado cuenta, con el escrito presentado por JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU, con fecha de ingreso doce de abril del año en curso. Con la Minuta que se acompaña. Póngase a despacho para su revisión, calificación y si fuese el caso suscripción de la minuta; efectuado que sea remitase a la notaria del doctor JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ, debiendo efectuar las coordinaciones con la Especialista Legal que da cuenta para su remisión.

FIRMADO: DRA. RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ - JUEZ TITULAR
DECIMO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL - CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE LIMA

FIRMADO: NANCY PAULINI POMA - ESPECIALISTA LEGAL
DECIMO JUZGADO CIVIL - CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Juan de Arona 837 - 845
Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232
E. mail: postmas@delpozo.com.pe
San Isidro

INSERTO

HOJA DE LIQUIDACIÓN Y RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO DE
ALCABALA



ZONA REGISTRAL N° IX SPOE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14-SET-2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE



...del presente expediente, se ha verificado que el contenido de los documentos que se detallan a continuación, se encuentran archivados en la Oficina Registral de Lima, en el expediente N° 325844-2018-PREDIO-LIMA, y que los mismos corresponden a los siguientes datos:

N°	Descripción del Documento	Fecha de Emisión	Valor
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

...de los documentos que se detallan a continuación, se encuentran archivados en la Oficina Registral de Lima, en el expediente N° 325844-2018-PREDIO-LIMA, y que los mismos corresponden a los siguientes datos:

...del presente expediente, se ha verificado que el contenido de los documentos que se detallan a continuación, se encuentran archivados en la Oficina Registral de Lima, en el expediente N° 325844-2018-PREDIO-LIMA, y que los mismos corresponden a los siguientes datos:

...del presente expediente, se ha verificado que el contenido de los documentos que se detallan a continuación, se encuentran archivados en la Oficina Registral de Lima, en el expediente N° 325844-2018-PREDIO-LIMA, y que los mismos corresponden a los siguientes datos:

TRASLADOS

NOTARIALES
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

16

CONSTANCIA: Se deja constancia que por medio de la presente LOS CONTRATANTES declaran bajo juramento y asumen total responsabilidad de esta que la Declaración Jurada de Autoavalúo y el pago del Impuesto al Patrimonio Predial y Alcabala, corresponde al inmueble objeto de la presente transferencia. =====

CONCLUSION

Formalizado el instrumento, conforme a lo establecido en el artículo 59° de la Ley del Notariado, hice conocer a los otorgantes su derecho para leerlo íntegramente. Los otorgantes enterados de ese derecho, leyeron el instrumento ante mí y se ratificaron en todo su contenido. =====

Yo el Notario dejo constancia que la presente Escritura, corre extendida en el folio Serie B número 6403276, y concluye en el folio Serie B número 6403290 vuelta, que corresponde a los folios 18,776 al 18,790 vuelta del Registro de Escrituras Públicas. =====

JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ, Abogado Notario Público de Lima, CERTIFICO: Que conforme a las disposiciones del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, se cumplió con requerir a los contratantes los documentos que acrediten el pago del impuesto al valor de la propiedad predial y los contratantes, acreditaron ante mí, el pago de dicho impuesto, habiéndome exhibido los documentos que lo acreditan como siguen: =====

- * Declaración Jurada del Impuesto al Valor de la Propiedad Predial, Hoja Resumen, emitido por la Municipalidad de Distrital Magdalena del Mar. =====
- * Declaraciones Juradas del Impuesto al Valor de la Propiedad Predial - Predio Urbano, emitidas por la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar correspondiente a los inmuebles objeto de la compraventa; =====
- * Comprobante de Pago del Impuesto al Valor de la Propiedad Predial, correspondiente al 1er, 2do, 3er, y 4to trimestre del año 2013, cancelado el 27 de septiembre de 2013. =====

CONSTANCIA Yo, el Notario de conformidad con lo establecido en el

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Jura de Arona 837 - 845
Teléfono: 207-3030 Fax: 442-7232
E-mail: jpozomast@jalpozo.com.pe
San Isidro



SERIE T N°00209036
LIBRO DE REGISTRO DE TITULOS DE PROPIEDAD INMUEBLE

[Handwritten signature]

TOMA REGISTRAL N° 14 SELE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

artículo 7° de la Ley N°. 28194, dejo constancia que los contratantes al momento de la suscripción de la escritura pública no han exhibido, luego de mi requerimiento, ninguno de los medios de pago contenidos en el Anexo 1 del Reglamento del Decreto Ley 939. =====

CONSTANCIA. JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ, Abogado-Notario Público de Lima dejo constancia expresa de haber efectuado las acciones de control y debida diligencia en materia de prevención de lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal y otras formas de ingresos provenientes del crimen organizado. =====

Se terminó de firmar el quince (15) de noviembre de dos mil diecisiete (2017)


RITA CECILIA GASTANADUI RAMIREZ
FIRMADO 14-11-2017


JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU
FIRMADO 15-11-2017

Yo JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ, Notario Público de Lima, de conformidad con lo prescrito en el Artículo 85° de la Ley del Notariado, expido estos partes, que contiene la transcripción íntegra del instrumento público notarial que corre extendida a fojas 18,776 de mi Registro de Escrituras Públicas correspondiente al año 2017, doy fe que los intervinientes han

13/2018

Esquela

30

LC



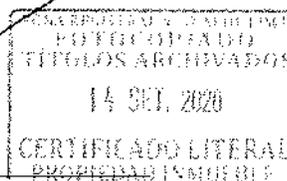
Zona Registral N° IX
Sede Lima

19

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PL074)

Nro de TITULO : 2018-00325844
 Fecha de Presentación : 09/02/2018
 Máxima Fecha Reingreso y Pago de Mayor Derecho : 02/05/2018
 Fecha de Vencimiento : 09/05/2018
 *Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP



Señor(es) :

En relación con dicho Titulo, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

ACTO: COMPRA VENTA

Cumplo con señalar que con la inscripción de la compra venta solicitada, se procederá a liquidar e inscribir la hipoteca legal correspondiente de conformidad con lo establecido en el Art. 1119 del C.C. *"Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan..."* Dado que no consta que el precio haya sido pagado en parte o cancelado totalmente, ya que el Juez no se ha pronunciado al respecto en la expedición de la sentencia. Se señala que el proceso de otorgamiento de Escritura Pública solamente busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, por tanto, la cancelación del precio no ha sido valorada en el proceso judicial. Sirvase aclarar de ser el caso.-

Base Legal: Art. 2011° del Código Civil, Arts. 32° y 32° del T.U.O. Del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 93° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Derechos Pendientes de Pago : Por determinar.
Lima, 22 de Febrero de 2018.

G. Roman
 GABRIELA ROMAN CHANCOCAMBE DE TAVARA
 Registrador Público (e)
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Perurano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

30

U

el caso que nos ocupa el proceso judicial es el de Otorgamiento de Escritura Pública de Compra Venta, proceso mediante el cual se busca dotar de solemnidad y formalidad a un acto jurídico de compra venta, a efectos de proceder a la inscripción en el registro correspondiente y en el cual no se dilucida si se ha realizado o no el pago del precio pactado ni la validez de la compra venta.



2. Señor Registrador el precio pactado por la compra venta fue cancelado en su totalidad por los compradores, tal como consta señalado en el petitorio de la demanda y que como ya se señaló no fue necesario que el Juez se pronuncie sobre ello, para ordenar que se otorgue la escritura pública solicitada. Tal como se puede apreciar en la Minuta de Compra venta de fecha 15AGO2013, que se encuentra Inserta en la escritura pública materia de inscripción, el precio de compra venta fue cancelado en dos partes, la primera parte a la firma de la minuta antes referida (S/. 50,000.00) y la segunda parte a la entrega del inmueble materia de compra venta (S/. 100,000.00), lo cual además se encuentra acreditado mediante Acta de Entrega de fecha 19AGO2013.

3. A efectos de acreditar lo señalado en el párrafo precedente se adjunta Copia Certificada del Acta de Entrega de fecha 19AGO2013, la cual forma parte de los medios probatorios de la demanda. **(Anexo 01-A)**

4. Teniendo en cuenta que para la cancelación de una deuda no existe formalidad prescrita por nuestra norma sustantiva y no existiendo a la fecha hipoteca legal inscrita,

5. basta con el Acta de Entrega de bien donde se acredite la cancelación, para que se inscriba la compra venta sin hipoteca legal.


.....
OFICINA DE REGISTROS
LIMA, PERÚ
14 SEP 2020

7A

29

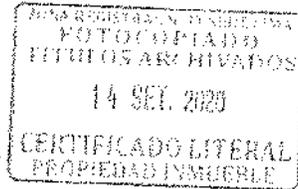
6. Finalmente, debe inscribirse la compra venta sin hipoteca legal; caso contrario se estaría perjudicando el derecho de propiedad de comprador, porque quedaría inscrito innecesariamente un gravamen en la partida registral de su propiedad en su perjuicio.

P O R T A N T O:

Sírvase tener presente lo expuesto y diferir a lo señalado con arreglo a Ley.

Lima, 07 de marzo del 2018.

.....
Luis Alberto Maldonado Ramos



.....
Luis Alberto Maldonado Ramos

Anexo 02

28 a

23

27

ACTA DE ENTREGA

A los 19 días de agosto del 2013, FRED T. SAVAGE BEGG, identificado con Pasaporte de los Estados Unidos de Norte América N° 213684241 y GLORIA VERREN RIOS, identificada con Pasaporte de los Estados Unidos de Norte América N° 213684240, hacen entrega a favor de JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU identificado con DNI N° 43452422, el inmueble constituido por el Departamento Interior N° 403 (cuarta planta únicamente), ubicada con entrada por la calle Rocca de Vergallo N° 229, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.

Por su parte, EL COMPRADOR, hace entrega de la suma de **S/100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Nuevos Soles)** en efectivo a LOS VENDEDORES, quedando cancelado el precio de compra venta del predio antes indicado.

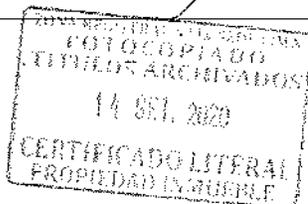
En señal de conformidad de entrega del inmueble y de la cancelación del precio pactado las partes suscriben la presente acta.

Lima, 19 de Agosto del 2013

JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU

FRED T. SAVAGE BEGG

GLORIA VERREN RIOS



ALAN PUENTE TORRES
ABOGADO
REG. CAL. 41357

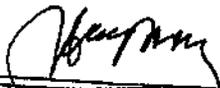
ALAN PUENTE TORRES
ABOGADO
REG. CAL. 41357



JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ, Abogado Notario Público de Lima,
CERTIFICO:-----

Que la fotocopia del anverso ha sido tomada de su original, el folio 27 del expediente judicial N° 29437-2014-0-1801-JR-CI-05, Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública ante el 10° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Lima, seguido por Juan Pablo Collazos Bendezú contra Savage Begg Fred T. Contiene el Acta de Entrega de fecha 19 de Agosto del 2013. Doy fe de su contenido y expido esta certificación después de haber practicado minuciosa confrontación con su matriz a la que me remito en caso necesario. Doy fe. Lima, 07 de marzo del 2018.jt

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
NOTARIO DE LIMA
Juan de Arona 837 - 845
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232
E. mail : postmast@jdeipozo.com.pe
San Isidro


J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

ABOGADO NOTARIO DE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14-SET-2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE


ABOGADO NOTARIO DE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14-SET-2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

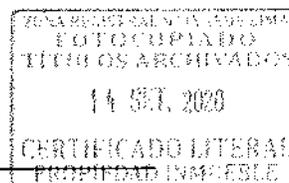


Zona Registral N° IX
Sede Lima

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 074)

Nro de TITULO : 2018-00325844
Fecha de Presentación : 09/02/2018
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 03/05/2018
Fecha de Vencimiento : 10/05/2018
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP



Señor(es) :

En relación con dicho Título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

ACTO: COMPRA VENTA

De conformidad con el literal b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, uno de los documentos idóneos para acreditar la cancelación del precio de venta y evitar la inscripción de la hipoteca legal, es la declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario. Mediante reingreso, se ha presentado copia certificada del acta de entrega suscrita por los contratantes, sin encontrarse legalizada la firma de los vendedores, por lo que no se acredita de forma fehaciente la cancelación del precio. Por lo expuesto, subsiste la observación formulada:

Cumpla con señalar que con la inscripción de la compra venta solicitada, se procederá a liquidar e inscribir la hipoteca legal correspondiente de conformidad con lo establecido en el Art. 1119 del C.C. "Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan...", dado que no consta que el precio haya sido pagado en parte o cancelado totalmente, ya que el Juez no se ha pronunciado al respecto en la expedición de la sentencia. Se señala que el proceso de otorgamiento de Escritura Pública solamente busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, por tanto, la cancelación del precio no ha sido valorada en el proceso judicial. Sirvase aclarar de ser el caso.-

Base Legal: Art. 2011° del Código Civil, Arts. 32° y 32° del T.U.O Del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 93° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Derechos Pendientes de Pago: Por determinar.

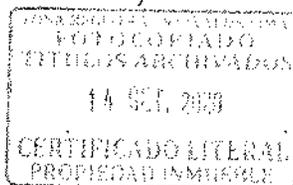
Lima, 16 de Marzo de 2018.

JOSÉ LUIS ORTÍZ LARBEY
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima

JOSÉ LUIS ORTÍZ LARBEY
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo T.U.O fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Estudio Puente S.C.R.L.
Abogados Asociados



4
N.

HT. 09 01 - 2018 - 028930
Título: 2018-00325844
Fecha: 04/04/2018
Pres: 09/02/2018
Hora: 16:09:42
Venc: 09/05/2018
ZONA REGISTRAL IX Sede Lima
ESQUELA LIMA
Apelación de Observación Registral

SEÑOR REGISTRADOR DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA.-

LUIS ALBERTO MALDONADO RAMOS, identificado con DNI N° 09555181, con domicilio legal para estos efectos en Calle Las Casas N° 153, San Isidro, en mi calidad de presentante del título de su referencia, a usted atentamente digo:

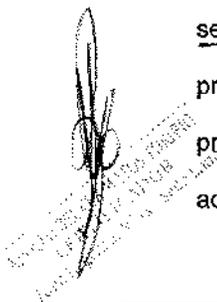
Que, no encontrando arreglada a derecho ni a lo actuado la Esquela de Observación de fecha 16MAR2018, interpongo recurso de apelación, bajo lo argumentos siguientes:

1. Existe error de DERECHO cuando en la Esquela de Observación se ha indicado que *"De conformidad con el literal b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, uno de los documentos idóneos para acreditar la cancelación del precio de venta y evitar la inscripción de la hipoteca legal, es la declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario. Mediante reingreso, se ha presentado copia certificada del acta de entrega suscrita por los contratantes, sin encontrarse legalizada la firma de los vendedores, por lo que no se acredita de forma fehaciente la cancelación del precio.(...)"*¹; sin embargo, la norma citada por el registrador, corresponde a los casos de compraventa con pago a través de títulos valores, que no es el caso que nos ocupa, dado que el título es compra venta con pago en dos cuotas ya canceladas. una a la firma de la minuta de S/. 50,000.00 que se suscribió el 15AGT2013 y otra a la entrega del inmueble por la suma de S/.

¹ Transcripción del primer párrafo de la observación registral materia de impugnación

100,000.00, motivo por el cual, se suscribió el Acta de Entrega del inmueble con fecha 19AGT2013 conforme se pactó en la cláusula quinta de la minuta de compra venta; en ese sentido, mal hace el registrador en pretender aplicar la norma antes citada porque no se ha realizado el pago mediante títulos valores.

2. Asimismo, existe error de HECHO y de DERECHO en la Esquela de Observación cuando se persiste en la observación del 22FEB2018, donde se indicó lo siguiente "(...) se procederá a liquidar e inscribir la hipoteca legal correspondiente de conformidad con lo establecido en el Art. 119 del C.C. (...), dado que no consta que el precio haya sido pagado en parte o cancelado totalmente, ya que el Juez no se ha pronunciado al respecto en la expedición de la sentencia. Se señala que el proceso de otorgamiento de Escritura Pública solamente busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, por tanto, la cancelación del precio no ha sido valorada en el proceso judicial. Sírvase aclarar de ser el caso."², Al respecto es necesario señalar, que la cancelación del precio de venta no ha sido valorada en el proceso, porque para la declaración de cancelación de una deuda no es necesario acudir a la vía judicial, a menos que se trate de un proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero, proceso dentro del cual el demandado deberá de acreditar el pago del monto de cobranza y el Juez deberá de pronunciarse señalando si la deuda ha sido o no cancelada; en el caso que nos ocupa el proceso judicial es el de Otorgamiento de Escritura Pública de Compra Venta, proceso mediante el cual se busca dotar de solemnidad y formalidad a un acto jurídico de compra venta, a efectos de proceder a la inscripción en el



² Transcripción del Segundo Párrafo de la Esquela de Observación del 16MAR2018.

registro correspondiente y en el cual no se dilucida si se ha realizado o no el pago del precio pactado ni la validez de la compra venta.

29

3. Señor Registrador, el precio pactado por la compra venta fue cancelado en su totalidad por el comprador, tal como se puede apreciar en la Minuta de Compra venta de fecha 15AGT2013, que se encuentra inserta en la escritura pública materia de inscripción y de la copia certificada del Acta de Entrega del inmueble del 19AGT2019 que ha sido presentado para subsanar la Esquela de Observación del 22FEB2018 y que incluso fue parte del medio probatorio de la demanda.

(2)

4. Al respecto es necesario indicar que para la inscripción de una hipoteca legal en una compra venta, no debe haberse pagado totalmente su precio, de conformidad con el Art. 1118 Inc. 1 del C.C.; sin embargo, en el caso que nos ocupa ya ha sido pagado el total del precio de compra venta.

(3)

DIR. REGISTRO DE VALORES
FOTO COPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

5. Se debe tener en cuenta el Principio Constitucional consistente en que no se debe distinguir donde la Ley no distingue; en consecuencia, si no existe ninguna norma que exija la firma legalizada de los vendedores para demostrarse la cancelación del precio, el Registrador no debe requerirlo para no inscribirse la hipoteca legal, porque la Ley no lo requiere.

6. Asimismo, es necesario tener en cuenta que para la cancelación de una deuda no existe formalidad prescrita por nuestra norma sustantiva y no existiendo a la fecha hipoteca legal inscrita, no se requiere de Escritura Pública de Levantamiento de Hipoteca.; en tal virtud, basta con el Acta de Entrega del bien donde se acredite la cancelación, para que se inscriba la compra venta sin hipoteca legal.

REGISTRAR GENERAL
LIMA

34

9

7. Entonces, como aún no se ha inscrito ninguna hipoteca legal ni se ha pactado el precio a través de títulos valores, no se requiere cumplir con lo estipulado en el 101 del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, ni de una Escritura Pública de Cancelación de Precio o de Levantamiento de Hipoteca, por lo tanto, cualquier exigencia no estipulada en la Ley constituye Abuso de Autoridad, lo cual no de permitirse de ninguna manera porque afecta el Derecho al Debido Proceso Administrativo.

8. Finalmente, debe inscribirse la compra venta sin hipoteca legal; caso contrario se estaría perjudicando el derecho de propiedad de comprador, porque quedaría inscrito innecesariamente (sin amparo legal) un gravamen en la partida registral del predio sub-materia en perjuicio del nuevo propietario, pese a que se ha demostrado que no se ha cumplido los presupuestos legales para la inscripción de la hipoteca legal, conforme a lo expuesto.



OTROSÍ DIGO: Por convenir a mi derecho, solicito se conceda el uso de la palabra a mi abogado Alan Arturo Fuente Torres con Reg. CAL N° 41357, para que puede hacer el informe oral correspondiente ante el Tribunal Registral, a efectos de exponer los fundamentos de nuestra posición jurídica en el presente caso.

POR TANTO:

Sírvase tener presente lo expuesto y diferir a lo señalado con arreglo a Ley.

Lima, 04 de abril del 2018.


 ALAN FUENTE TORRES
 ABOGADO
 REG. CAL. 41357

ALAN FUENTE TORRES
 ABOGADO
 REG. CAL. 41357


 Luis Maldonado Ramos
 DNI. 09555181
 Presidente.

37

35
72

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 47475937

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
DEPARTAMENTO INTERIOR 403 (PISO 4)
FRENTE A LA CALLE ROCCA DE VERGALLO N° 229
MAGDALENA DEL MAR**

RUBRO: TITULOS DE DOMINIO

ANOTACIÓN DE APELACIÓN: Recurso de Apelación interpuesto por Hoja de Trámite 09 01 – 2018.026930 del 04/04/2018, a la observación formulada al Título N° 2018-325844 de fecha 09/02/2018, sobre compra venta. Lima, 09/04/2018.


.....
JOSÉ LUIS ORTEGA LABERRY
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
14 SET. 2020
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE

35

36



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1371 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 11 JUN. 2018

APELANTE : LUIS ALBERTO MALDONADO RAMOS
TÍTULO : N° 325844 de 9/2/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 26930 del 4/4/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.
SUMILLA :

TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
 FOTOCOPIADO
 TITULOS ARCHIVADOS
 14 SET. 2020
 CERTIFICADO LITERAL
 PROPIEDAD INMUEBLE

HIPOTECA LEGAL EN OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

"Cuando de los actuados de un proceso de otorgamiento de escritura pública de compraventa de un inmueble, se acredita la cancelación del precio, no procede inscribir hipoteca legal."



ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en el tomo 1807 foja 102 que continua en la partida electrónica N° 47475937 del Registro de Predios de Lima otorgada por la Jueza del Décimo Juzgado Civil de Lima – Corte Superior de Justicia de Lima Rita Cecilia Gastañadui Ramírez, en rebeldía de la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos, extendida en el proceso de otorgamiento de escritura pública, a favor de Juan Pablo Collazos Bendezú en mérito al parte notarial de escritura pública del 14/11/2017 otorgada ante notario de Lima Juan Antonio Del Pozo Valdez.

Con el reingreso del 7/3/2018, se presentó el documento denominado "acta de entrega" del 19/8/2013 suscrito por la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos, y Juan Pablo Collazos Bendezú cuya firma fue certificada por notario de Lima Juan Antonio Del Pozo Valdez. el 7/3/2018.

EBERA ROSA VÁSQUEZ TORRES
 Presidenta de la Primera Sala del
 Tribunal Registral
 SUNARP

DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima José Luis Ortega Labery denegó la inscripción, formulando la siguiente observación:

"ACTO: COMPRA VENTA

De conformidad con literal b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, uno de los documentos idóneos para acreditar la cancelación del precio de venta y evitar la inscripción de la hipoteca legal, es la declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario. Mediante reingreso, se ha presentado copia certificada del acta de entrega suscrita por los contratantes, sin encontrarse legalizada la firma de los vendedores, por lo que no se acredita de forma fehaciente la cancelación del precio. Por lo expuesto, subsiste la observación formulada:

Handwritten initials

SUNARP
 TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
 12 JUN 2018
 ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JUN 11 2018
 TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1371-2018-SUNARP-TR-L

Cumple con señalar que con la inscripción de la compra venta solicitada, se procederá a liquidar e inscribir la hipoteca legal correspondiente de conformidad con lo establecido en el Art: 1119 del C.C. "Las hipotecas legales a que se refiere el Artículo 1118° se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan..." , dado que no consta que el precio haya sido pagado en parte o cancelado totalmente, ya que el Juez no se ha pronunciado al respecto en la expedición de la sentencia. Se señala que el proceso de otorgamiento de Escritura Pública solamente busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, por tanto, la cancelación del precio no ha sido valorada en el proceso judicial. Sírvase aclarar de ser el caso."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Es necesario señalar, que la cancelación del precio de venta no ha sido valorada en el proceso porque para la declaración de cancelación de deuda no es necesario acudir a la vía judicial, a menos que se trate de un proceso de obligación de dar suma de dinero, proceso dentro del cual el demandado deberá de acreditar el pago del monto de cobranza y el Juez deberá de pronunciarse señalando si la deuda ha sido o no cancelada.
- El precio pactado por la compraventa fue cancelado en su totalidad por el comprador, tal como se puede apreciar en la minuta de compraventa de fecha 15/8/2013, que se encuentra inserta en la escritura pública materia de inscripción y de la copia certificada el acta de entrega del inmueble del 19/8/2013 que ha sido presentado para subsanar la esquila de observación del 22/2/2018y que incluso fue parte del medio probatorio de la demanda.
- Para la inscripción de una hipoteca legal es una compraventa, no debe haberse pagado totalmente su precio, de conformidad con el artículo 118 inc. 1 del C.C., sin embargo, en el caso que nos ocupa ya ha sido pagado el total del precio de compraventa.
- Como aún no se ha inscrito ninguna hipoteca legal ni se ha pactado el precio a través de títulos valores, no se requiere cumplir con lo estipulado en el 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ni de una escritura pública de cancelación de precio o levantamiento de hipoteca.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 1807 foja 102 que continúa en la partida electrónica N° 47475937 del Registro de Predios de Lima

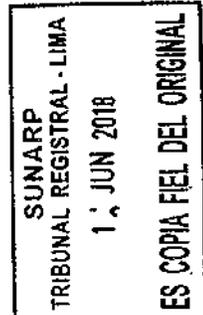
En la citada partida consta inscrito el departamento N° 403, cuarto piso, frente a Calle Rocca de Vergallo N° 229, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 del tomo 1807 foja 102 consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Wolf Kapilosky Cogan y María Cogas Schedeg.

En el asiento 2 del tomo 1807 foja 104 consta inscrita la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos, en mérito a la escritura pública de compraventa del 12/4/1973 otorgada ante notario de Lima Daniel Céspedes Marín.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Signature of Elena Rosa Vasquez Torres, President of the First Instance of SUNARP.



Handwritten signature and scribbles on the left side of the page.

Handwritten signature and scribbles at the bottom center of the page.

RESOLUCIÓN No. 1371-2018-SUNARP-TR-L

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral del abogado Alan Puente Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si se encuentra acreditado que el precio de la compraventa se encuentra cancelado.

- Si resulta aplicable al caso el artículo 101 inciso b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

VI. ANÁLISIS

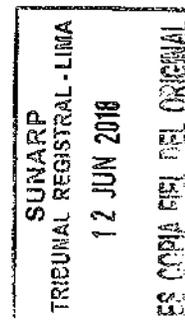
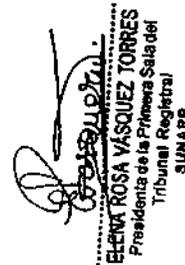
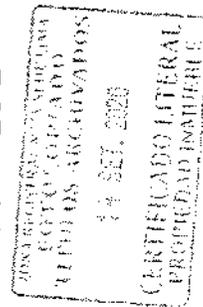
1. La calificación registral constituye el estudio que efectúa el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos establecidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro.

El primer párrafo del mencionado artículo establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el segundo párrafo del mismo artículo se señala que lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. Y agrega que, de ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

2. Ahora bien, antes de entrar al fondo del análisis, cabe precisar que el proceso de otorgamiento de escritura pública es el proceso judicial mediante el cual el Juez, a solicitud de la parte demandante celebrante de un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con otorgar el instrumento respectivo, el mismo que puede ser otorgado por el Juez en rebeldía de la parte obligada; es decir, en este caso el magistrado actúa sustituyendo al demandado con la finalidad de formalizar el acto o contrato suscrito originalmente por aquél.

Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 1412 del Código Civil, los contratantes pueden compelerse recíprocamente a formalizar un contrato mediante escritura pública, cuando así lo disponga la Ley o se haya convenido. La formalización de un contrato constituye una obligación legal o convencional, cuyo cumplimiento puede demandarse judicialmente a través de los procesos sumarísimo o ejecutivo (en este último caso, siempre que el contrato del que deriva la obligación de formalizar se encuentra contenido en un título ejecutivo). La naturaleza obligacional de la formalización contractual es ratificada por el artículo 694 del Código Procesal Civil, al establecer que a través del proceso ejecutivo pueden demandarse obligaciones de dar, hacer y no hacer. La formalización contractual es, pues, una obligación de hacer a cargo de ambos contratantes.



AL SEÑOR JUEZ
PROCESAL CIVIL
MAGISTRADO ALAN PUENTE TORRES
MAGISTRADO ALAN PUENTE TORRES

RESOLUCIÓN No. 1341 -2018-SUNARP-TR-L

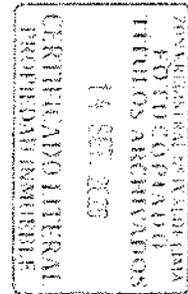
Así, la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que la emplazada cumpla con su obligación de hacer, es decir, la formalización del contrato elevándolo a escritura pública. La escritura pública, será el reflejo o consecuencia material del cumplimiento de esa obligación, sea legal o convencional, reconocida en el proceso. El juez, al otorgar la escritura pública, procederá a hacer cumplir dicha obligación. Su función se limitará a sustituirse en la voluntad de la parte obligada rebelde y renuente a cumplir con dicha obligación de formalizar, siendo que su intervención no tiene ninguna incidencia jurídica respecto del contrato o sobre los derechos reales y personales nacidos de éste, circunscribiéndose a reconocer la existencia y validez de la obligación de escriturar, y posteriormente a cumplir dicha obligación en caso que la obligada no quiera o no pueda hacerlo.

3. En ese orden de ideas, la eficacia del contrato no viene determinada por la decisión judicial sino por las particularidades de la manifestación de voluntad contractual común y, registralmente, por el resultado de la confrontación del título con el contenido de la o las partidas involucradas por éste.



Por lo tanto, el acto jurídico (material), sujeto a calificación es el contenido en el contrato celebrado por las partes, formalizado a través de una minuta confeccionada para tal efecto e incorporada en una escritura pública.

Por ello, la situación de la escritura otorgada judicialmente no es distinta a la de una escritura otorgada voluntariamente por los obligados, pues en ambos casos existe certeza de la existencia del contrato y de la libertad, inteligencia y conocimiento de hecho de los contratantes sobre el acto celebrado. Consecuentemente, la escritura pública otorgada judicialmente en ejecución de sentencia constituye un título de origen genuinamente notarial y no judicial, por lo que se califica conforme a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, es decir, con amplias facultades para examinar su validez¹.



4. En esa línea, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

"La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil".

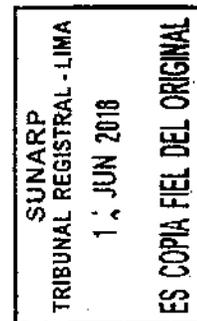
Criterio adoptado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y N° 100-1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999.

5. Con relación a la compraventa, tenemos que el artículo 1529 del Código Civil establece que "por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero".

Por su parte, el artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el contenido del asiento de inscripción de la compraventa de la siguiente manera:

¹ Criterio expresado en la Resolución N° 454-2013-SUNARP-TR-L del 15/3/2013.

[Signature]
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta del Tribunal Registral de Lima
SUNARP



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 1371 -2018-SUNARP-TR-L

"En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros, en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior."

Resulta entonces de especial relevancia, la calificación que realice el Registrador de las cláusulas del contrato de compraventa que contienen, además de la identificación de las partes y el bien objeto de venta, las estipulaciones relativas al precio y a la forma de pago con la finalidad de determinar el surgimiento o no de una hipoteca legal, y de ser el caso, extender el asiento respectivo.

8. Ahora bien, con relación a la hipoteca legal el artículo 1118 del Código Civil establece que además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconoce en el numeral 1) la del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con el dinero de un tercero.

Nuestra norma civil no define a las hipotecas legales, sin embargo resulta pertinente transcribir lo señalado al respecto en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984: "Por oposición a la hipoteca voluntaria prevista en los artículos anteriores, la legal es aquella que encuentra su origen en la ley y no en el acuerdo entre el deudor y el acreedor".

7. Asimismo, el artículo 1119 de la norma sustantiva señala en su primer párrafo que "Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan".

Así, tratándose de las hipotecas legales, corresponde al Registrador, por mandato de ley, identificar en los contratos de compraventa la existencia de estas hipotecas, cuando de ellos se desprenda que el precio no ha sido cancelado total o parcialmente. En tal sentido, la declaración de cancelación del precio tiene que ser expresa o desprenderse indubitablemente del título.

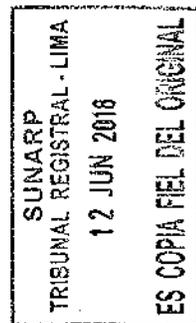
8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en el tomo 1807 foja 102 que continúa en la partida electrónica N° 47475937 del Registro de Predios de Lima otorgada por la Jueza del Décimo Juzgado Civil de Lima – Corte Superior de Justicia de Lima Rita Cecilia Gastafadui Ramírez, en rebeldía de la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos, extendida en el proceso de otorgamiento de escritura pública, a favor de Juan Pablo Colazos Bendezú en mérito al parte notarial de escritura pública del 14/11/2017 otorgada ante notario de Lima Juan Antonio Del Pozo Valdez.

De la revisión del referido instrumento público, podemos apreciar que consta inserto, entre otros, el contrato de compraventa del 15/8/2013 que originó el proceso de otorgamiento de escritura pública, de cuyas cláusulas consta lo siguiente:

"(...) PRIMERO: ANTECEDENTES



Signature and stamp of Elena Rosa Vázquez Torres, Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral SUNARP.



Signature and stamp at the bottom of the page.

RESOLUCIÓN No. 1371 -2018-SUNARP-TR-L

LOS VENDEDORES, son propietarios del inmueble constituido por el Departamento Interior N° 403 (cuarta planta únicamente), ubicada con entrada por la calle Rocca de Vergallo N° 229, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 47475937 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima - Oficina de Lima.

(...)

TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO:

El precio de venta del inmueble que se refiere la Cláusula Primera, pactado de común acuerdo entre las partes, asciende a la suma de S/. 150,000.00 (Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Nuevos Soles), monto que será pagado de forma siguiente:

1. La suma de S/. 50,000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 Nuevos Soles) se pagará a la firma de la presente minuta con dinero en efectivo.
2. La suma de S/. 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Nuevos Soles) se pagará a la entrega del inmueble materia de compra venta, conforme a la Cláusula Quinta.

QUINTO: ENTREGA DEL INMUEBLE

El inmueble materia de transferencia será entregado a EL COMPRADOR, el 19 de agosto del 2013, toda vez que a la fecha se encuentra ocupado por LOS VENDEDORES, y se tomarán el próximo fin de semana para desocuparlo.

(...)*(Lo resaltado es nuestro).

Como puede apreciarse, el contrato formalizado nos revela que el precio pactado por la venta del inmueble asciende a S/. 150,000.00, de los cuales S/. 50,000.00 fueron cancelados, quedando un saldo pendiente de S/. 100,000.00.

9. Sin embargo, existen otros actuados que también deben ser evaluados a efectos de verificar la cancelación del precio de venta del bien *submateria*.

Así, tenemos que en el citado instrumento también consta inserto la demanda de otorgamiento de escritura pública de 4/7/2014, que corre de fojas 9 a 12, donde se aprecia los siguientes medios probatorios:

"(...)

VI. MEDIO PROBATORIO:

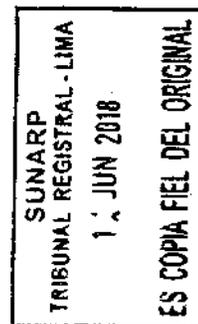
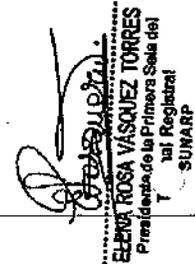
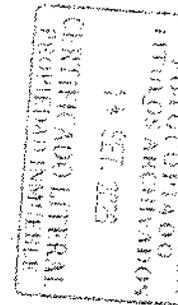
1. Copia legalizada de la minuta de compra venta celebrada el 15AGT2013, respecto del inmueble sub-materia. (Anexo 01-B).
2. Copia legalizada del Acta de Entrega de fecha 19AGT2013, mediante la cual se verifica la entrega del inmueble y la cancelación del precio. (Anexo 01-C).
3. Declaración de Parte que deberá absolver la demandada Gloria Verren Ríos, conforme al pliego interrogatorio que se adjunta. (Anexo 01-D).

(...)*(Lo resaltado es nuestro).

Asimismo, se adjunta el acta de entrega del 19/8/2013 suscrito por la sociedad conyugal conformada por Fred T. Savage Begg y Gloria Verren Ríos, y Juan Pablo Collazos Bendeuzú, en copia certificada por notario de Lima Juan Antonio Del Pozo Vaidez, el 7/3/2018. Fue presentado vía reingreso el 7/3/2018, donde se aprecia la conformidad de entrega y la cancelación del precio pactado. También, se aprecia en el reverso lo siguiente:

"(...)

Que la fotocopia del anverso ha sido tomada de su original, el follo 27 del expediente judicial N° 29437-2014-0-1801-JR-CI-05, Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública ante el 1º Juzgado Especializado



ADJUNTO
FOLIO 27
EXPEDIENTE N° 29437-2014-0-1801-JR-CI-05

RESOLUCIÓN No. 1371 -2018-SUNARP-TR-L

en lo Civil de la Corte Superior de Lima, seguido por Juan Pablo Collazos Bendezú contra Savage Begg Fred T. Contiene el Acta de Entrega de fecha 19 de Agosto del 2013. Doy fe de su contenido y expido esta certificación después de haberse practicado minuciosa confrontación con su matriz a la que me remito en caso necesario. Doy fe. Lima, 07 de marzo del 2018 (...)
(Lo resaltado es nuestro).

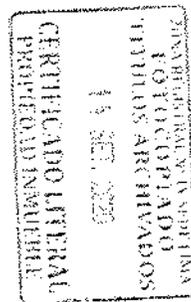
36

Esta certificación la da el notario encargado de elevar a Escritura Pública los actuados judiciales, téngase en cuenta que el expediente original fue remitido al notario para dicho efecto.

También puede apreciarse que en la citada escritura, consta inserto la Resolución N° 2 del 4/12/2014 que declara admitida la demanda, que corre a fojas 31 a 32, donde señala:



"(...)
TERCERO: Que, de la revisión de la demandada y los anexos, se aprecia del petitorio que se formuló como pretensión principal otorgamiento de escritura pública contra FRED T. SAVAGE BEGG Y GLORIA VERREN RÍOS, a fin que cumpla con otorgar escritura pública respecto al contrato de compraventa de fecha 15 de agosto del año 2013, en el que se le transfiere el bien de fecha 15 de agosto del año 2013, en el que se le transfiere el bien inmueble sito en Departamento Interior número 403 (cuarta planta únicamente) ubicado con entrada por Rocca de Vergallo número 229, en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida número 47475937 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX Sede Lima de la SUNARP, con precio cancelado.
(...) (Lo resaltado es nuestro)



10. Como es de verse, no se desprende de la minuta contenida en la escritura pública presentada la cancelación del saldo del precio, pero de los insertos se aprecia que la Jueza admitió la demanda previa revisión de los anexos (medios probatorios), donde se encuentra el acta de entrega del 19/8/2013.

Cabe señalar que el proceso de otorgamiento de escritura pública no se centró en el análisis de si se efectuó o no la cancelación del precio, por no ser éste materia del mismo; sino, que se cumplió con el otorgamiento de la escritura pública. En ese sentido, si en un proceso de otorgamiento de escritura pública de compraventa de un inmueble, no se emite pronunciamiento respecto de si se canceló o no el precio total de la transferencia, pero de los actuados se acredita la cancelación, no procede inscribir hipoteca legal.

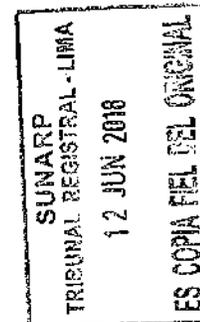


Por lo expuesto, corresponde revocar la observación formulada por el Registrador.

11. Sin perjuicio de lo expuesto, el artículo 101 del Reglamento General de los Registros Públicos señala:

"Artículo 101.- Pago con títulos valores
En los casos de contrato de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando:

- a) Se haya pactado o conste en el título el efecto cancelatorio.
- b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario.
- c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera, con firma del funcionario facultado certificada por Notario, contra la cual se giró



COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN No. 1341 -2018-SUNARP-TR-L

el título valor." (Lo resaltado es nuestro).

En el caso venido en grado, no se pactó en ningún momento que el pago se realizará con la entrega de títulos valores; por lo que el inciso b) del artículo 101 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, fundamento del Registrador para denegar la inscripción, no resulta aplicable.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

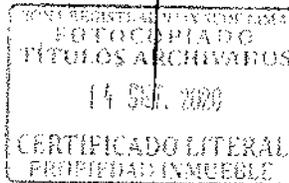


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2018/325844-2018.doc
.RC



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
14 JUN 2018
ES COPIA FIEL DE: ORIGINAL

SECRETARÍA DE LA PRIMERA SALA
TRIBUNAL REGISTRAL
SUNARP

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 47475937
	INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS DEPARTAMENTO INTERIOR 403 (PISO 4) FRENTE A LA CALLE ROCCA DE VERGALLO N° 229 MAGDALENA DEL MAR

Continuación de fojas 102 al 105 del Tomo 1807 del R. de P.I.

41

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C00001

COMPRA-VENTA.- JUAN PABLO COLLAZOS BENDEZU, soltero, identificado con D.N.I N° 43452422, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la compra-venta otorgada por la Juez del Decimo Juzgado Civil de Lima, que despacha la Dra. Rita Cecilia Gastañadui Ramírez en rebeldía de FRED T SAVAGE BEGG y GLORIA VERREN RIOS, por el precio de **S/ 150,000.00 Soles**, cancelados. Así consta de la Escritura Pública de fecha 14/11/2017, otorgada ante Notario de Lima, Julio Antonio Del Pozo Valdez, y en cumplimiento de la Resolución N°1371-2018-SUNARP-TR-L de fecha 11/06/2018. El título fue presentado el 09/02/2018 a las 11:20:55 AM horas, bajo el N° 2018-00325844 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 484.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00007756-197 00028629-236.-LIMA, 09 de Julio del 2018.


.....
JOSÉ LUIS ORTEGA LABERRY
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima

CON PLANTILLA EN UNO DE LOS
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
14 JUL 2018
CERTIFICADO LITERAL
PROPIEDAD INMUEBLE


.....
SUPERINTENDENTE NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
LIMA