



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL

N° 01816-2012-0-1706-JR-CI-02



**PRESENTADO POR
GISSELY MONDRAGÓN AURAZO**

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

CHICLAYO – PERÚ

2020



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

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

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

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

**MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA
PÚBLICA**

NÚMERO DE EXPEDIENTE : 01816-2012-0-1706-JR-CI-02

**DEMANDANTE : KATHY NOELIA LOZADA
CRUZADO**

DEMANDADA : INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

BACHILLER : GISSELY MONDRAGÓN AURAZO

CÓDIGO : 2008504777

PIMENTEL - PERU

2020

INDICE

| | |
|---|-----------|
| RESUMEN..... | 4 |
| INTRODUCCIÓN..... | 7 |
| CAPÍTULO I..... | 9 |
| RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES..... | 9 |
| 1.1 CASO MATERIA DE ANÁLISIS..... | 9 |
| 1.2 HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES..... | 9 |
| 1.2.1 Argumentos de la accionante..... | 10 |
| 1.2.2 Análisis de los argumentos de la demandante..... | 11 |
| 1.2.3 Argumentos de la emplazada..... | 11 |
| 1.2.4 Análisis de los argumentos de la emplazada..... | 12 |
| CAPITULO II IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE..... | 14 |
| 2.1 ANÁLISIS PREVIO..... | 14 |
| 2.2 NARRACIÓN DE LOS HECHOS..... | 15 |
| 2.2.1 Síntesis de la demanda..... | 16 |
| 2.2.2 Admisión a trámite de demanda..... | 17 |
| 2.2.3 Síntesis de la contestación de demanda..... | 18 |
| 2.2.4 Síntesis de la Audiencia Única..... | 20 |
| 2.2.5 Sentencia de primera instancia..... | 21 |
| 2.2.6 Recurso de Apelación de sentencia..... | 21 |
| 2.2.7 Sentencia de segunda instancia..... | 22 |
| 2.2.8 Recurso de casación..... | 22 |
| 2.2.9 Sentencia de Casación de la Corte Suprema..... | 23 |
| 2.3 PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS..... | 23 |
| 2.3.1 Problema principal..... | 23 |
| 2.3.2 Problemas secundarios..... | 24 |
| 2.4 ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS..... | 24 |
| 2.4.1 Análisis del problema principal..... | 24 |
| 2.4.2 Análisis del primer problema secundario..... | 27 |
| 2.4.3 Análisis del segundo problema secundario..... | 30 |
| CAPITULO III..... | 31 |
| POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS..... | 31 |
| 3.1 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA..... | 31 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 3.1.1 | Sentencia..... | 31 |
| 3.1.2 | Postura respecto a la sentencia de primera instancia..... | 32 |
| 3.1.3 | El contrato de compraventa y el otorgamiento de escritura pública..... | 32 |
| 3.1.4 | La resolución del contrato y el otorgamiento de escritura pública. | 35 |
| 3.1.5 | La excepción de incumplimiento. | 39 |
| 3.1.6 | Entrega de la posesión. | 41 |
| 3.2 | SENTENCIA DE VISTA. | 42 |
| 3.2.1 | Postura respecto a la sentencia de vista. | 43 |
| 3.3 | SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA. | 44 |
| 3.3.1 | Postura respecto a la sentencia de casación..... | 44 |
| 3.3.2 | El control de validez del negocio jurídico que se pretende elevar a escritura pública. 48 | |
| 3.3.3 | El control de eficacia del negocio jurídico que se pretende elevar a escritura pública. 49 | |
| | CONCLUSIONES | 50 |
| | FUENTES BIBLIOGRÁFICAS | 52 |
| | ANEXOS | 53 |

INTRODUCCIÓN

En nuestro país, los contratos de compraventa, nacen del simple acuerdo de voluntades de las partes contratantes, bastando para su existencia que se cumplan con los requisitos que determinen su validez, no requiriendo para su conformación, de una formalidad establecida por Ley. Si bien, los contratos, pueden formarse de manera expresa o tácita o por algún documento privado u otro similar, esto no implica que el vendedor no se encuentre obligado a colaborar con el comprador para que éste proteja su derecho, debiendo suscribir los documentos necesarios para tal fin, siendo el documento más relevante en el ámbito contractual, la escritura pública. La escritura pública, es el instrumento protocolar por excelencia, fundamental para que el comprador acceda al registro e inscriba su derecho de propiedad.

El otorgamiento de escritura pública, si bien, no constituye una obligación para perfeccionar el contrato, debido que el derecho de propiedad se adquiere con la formación del contrato, su importancia radica en la protección jurídica que le otorga al derecho de propiedad adquirido, que es la base para su posterior inscripción en el sistema registral.

Este Trabajo de Suficiencia Profesional pone de manifiesto la problemática que giró en torno a los procesos de otorgamiento de escritura pública, antes de la sentencia del IX Pleno Casatorio Civil. La jurisprudencia, hasta ese momento y casi de manera unánime sostenía que en los procesos de otorgamiento de escritura pública, tramitados en la vía sumarísima, sólo debería discutirse si el vendedor se encuentra obligado o no a formalizar el negocio jurídico, negando la posibilidad de discutir la validez del negocio jurídico, cuanto menos adentrarse en la revisión de la eficacia del negocio jurídico que se pretendía elevar a Escritura Pública.

El IX Pleno Casatorio Civil, publicado en el diario El Peruano el 18 de enero de 2017, establece reglas referidas -en su mayoría- al proceso de otorgamiento de escritura pública, facultando a los magistrados de la nación a realizar un control de la validez y de la eficacia del negocio jurídico que se pretende elevar a escritura pública. De esta forma, se advierte un antes y un después en los procesos de otorgamiento de escritura pública, tramitados en la vía sumarísima.

Cabe anotar que la importancia del tema objeto de estudio no sólo pasa por un análisis teórico de conceptos y evolución jurisprudencial. A través de este trabajo, se estudia si correspondió otorgar la escritura pública peticionada por la accionante, o si por el contrario existió alguna imposibilidad jurídica que interfiriera en su formalización, como la resolución del contrato o la excepción de incumplimiento, que se develan del estudio del proceso civil, objeto de estudio.

Como se aprecia, esta realidad permite tener como punto de partida el análisis de los hechos expuestos por los litigantes y así poder identificar y analizar los principales problemas jurídicos que se presentan al interior del mismo. Del mismo modo, me permitirá formar opinión fundamentada de las resoluciones emitidas por el órgano jurisdiccional y los problemas jurídico identificados, siendo necesario efectuar un análisis teórico y estudio de criterios jurisprudenciales referidos a la materia, especialmente los referidos al estudio y reflexión del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende elevar a escritura pública, destacado en el IX Pleno Casatorio Civil.

CAPÍTULO I

RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES

1.1 CASO MATERIA DE ANÁLISIS.

Es materia de análisis la demanda de **Otorgamiento de Escritura Pública y Entrega de posesión del bien**, interpuesta por **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO** en contra de la empresa **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, derivado del Contrato de Compraventa celebrado por las partes litigantes con fecha 18 de setiembre de 2006, respecto del Lote N° 17 de la Manzana 1 - Urbanización “Los Sauces”, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque.

El referido proceso judicial, surge ante la negativa de la empresa **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, de firmar la **Escritura Pública y Entregar la posesión del bien *sub Litis***, a favor de la accionante. Previo a la interposición de la demanda, la actora cursó dos Invitaciones para conciliar a la demandada, ante la Asociación Peruana de Ciencias Jurídicas y Conciliación (APECC), en las fechas 09 de julio de 2012 y 17 de julio de 2012, en cumplimiento de la Ley de Conciliación Ley N° 26872, modificado por el Decreto Legislativo N° 1070 y su Reglamento; sin embargo, la emplazada no asistió en ninguna a ninguna de las invitaciones.

1.2 HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES.

1.2.1 Argumentos de la accionante.

Mediante escrito de fecha 25 de julio de 2012, la demandante **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO**, interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública en contra de la Empresa **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, alegando que con fecha 18 de setiembre de 2006, celebró un contrato privado de compraventa con el Representante Legal de la empresa demandada, mediante el cual se le otorgó en venta el Lote N° 17 de la Manzana 1 de la Urb. Los Sauces, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con un área de 174.80 metros cuadrados. Mediante escrito postulatorio, la accionante pretende se otorgue a su favor la escritura pública y la posesión del referido lote.

La demandante, señala que el precio de venta pactado ascendió a la suma de US\$ 14,400.00 dólares americanos, para ser pagados en 59 cuotas, con vencimiento el 01.09.2011. Precio variado a US\$ 13,985.00 dólares americanos y 57 cuotas, a razón de haberse reducido el área del bien.

Asimismo, alega haber pagado la totalidad del precio de venta, a través de depósitos efectuados a las cuentas corriente de titularidad de la demandada en el Banco de Crédito del Perú, con códigos N° 193-1154168-1-71 y N° 193-1453200-1-97; asignándosele como Código de Usuario su número de Documento Nacional de Identidad, seguido de la letra A (16782881A).

Finalmente, aduce que a pese a haber pagado totalmente el precio de venta pactado y sus constantes requerimientos a la demandada **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, la empresa se niega a otorgarle la Escritura Pública y Posesión del bien, por lo que, se encuentra legitimada para interponer la demanda.

1.2.2 Análisis de los argumentos de la demandante.

Del planteamiento de la demandante, se advierte que recurre ante el Órgano Jurisdiccional, a efecto de solicitar se otorgue a su favor, la escritura pública de transferencia de propiedad de bien inmueble, así como la posesión del mismo, en atención al contrato de compraventa de inmueble que celebró con el Representante Legal de la empresa demandada.

El inmueble ha sido plenamente identificado como Lote N° 17 de la Manzana 1 de la Urb. Los Sauces, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con un área de 174.80 metros cuadrados, por el cual la accionante, refiere haber cancelado totalmente el precio de venta pactado, antes referido, mediante depósitos en las cuentas bancarias de la empresa demandada y que la interposición de la demanda, surge a consecuencia de la negativa de la empresa demandada, **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, de otorgarle la Escritura Pública de propiedad y la posesión del referido lote de terreno, pese a los requerimientos efectuados.

1.2.3 Argumentos de la emplazada.

Mediante escrito de fecha 20 de diciembre del año 2012, la demandada, **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, debidamente representada por su apoderado Alberto Palacios Celi, se apersona al proceso y contradice los argumentos expuestos por la demandante.

La emplazada reconoce haber celebrado con la demandante, el contrato de compraventa de fecha 18 de setiembre de 2006, a través del cual se otorgó en venta el Lote N° 17 de la Mz. 1 de la Urb. Los Sauces I Etapa, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque. Sin embargo, en aplicación de la **Cláusula Séptima** del

contrato, que faculta a la vendedora (demandada) a resolver de pleno derecho el contrato de compraventa, en caso de que la compradora (demandante) incumpliera con el pago de 03 (tres) cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o alternadas, el referido contrato, fue resuelto de pleno derecho a través de la Carta Notarial de fecha 10 de Noviembre del año 2008, dejada bajo puerta, en el domicilio consignado por la demandante, el 23 de diciembre del 2008, ante el incumplimiento de pago de la accionante, quien a la fecha de remisión de la carta notarial, adeudaba 04 (cuatro) cuotas.

Del mismo modo, en lo concerniente a la aseveración de la demandante, quien afirma haber pagado la totalidad de precio de venta mediante depósitos efectuado en las cuentas bancarias de la demandada en el Banco de Crédito de Perú, la emplazada alega, que al encontrarse resuelto el contrato, la actora ya no pudo cancelar las cuotas faltantes con el código asignado 16782881A, por lo que decidió realizar los abonos en las cuentas señaladas, que si bien pertenecen a la emplazada, no guardan relación alguna con la asignada a la demandante.

Finalmente, contradice la pretensión accesoria referida a la entrega de la posesión, argumentando que de conformidad con lo establecido en el contrato, esta sólo se produciría siempre y cuando estuviera al día en sus cuotas, hecho que no sucedió, ya que desde enero del 2008 incumplía en el pago puntual de sus cuotas.

1.2.4 Análisis de los argumentos de la emplazada.

De lo expuesto por la empresa demandada, se deduce que a la fecha de interposición de la demanda, el contrato de compraventa suscrito por los litigantes, se encontraba resuelto de pleno derecho, en estricta aplicación de la Cláusula Séptima del referido instrumento privado, situación que se produjo ante el incumplimiento de la demandante de pagar oportunamente las cuotas

pactadas, deviniendo en una imposibilidad material para la emplazada el firmar la Escritura Pública y otorgar la posesión del inmueble a favor de la accionante.

La defensa de la emplazada plantea la resolución de contrato como impedimento legal para la suscripción de la escritura pública, debido que el contrato había dejado de surtir sus efectos vinculantes entre las partes, ante al incumplimiento la demandante de pagar las cuotas pactadas.

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

2.1 ANÁLISIS PREVIO.

En nuestro país, los contratos de compraventa inmobiliaria, surgen del acuerdo de voluntades de las partes contratantes, bastando para su formación el cumplimiento de los requisitos que determinen su validez, no siendo necesario que cumplan con alguna formalidad, por lo que bien pueden celebrarse de manera expresa, tácita, por algún documento privado u otro símil. Sin embargo, esto no significa que el vendedor no se encuentre obligado a colaborar con el comprador para que éste proteja su derecho de propiedad, siendo indispensable para tal fin, que suscriba los documentos correspondientes que le permitan acceder al registro de su propiedad. Entre estos documentos destaca la Escritura Pública, al ser el instrumento protocolar por excelencia, fundamental para que el comprador acceda al registro e inscriba su derecho.

El otorgamiento de escritura pública, si bien no constituye una obligación para perfeccionar el contrato o, dicho de otro modo, perfeccionar el derecho de propiedad, ya que este derecho se adquiere con la celebración del contrato, salvo excepciones puntuales como el Pacto de Reserva de Dominio, su importancia radica en la seguridad jurídica que le otorga al derecho de propiedad adquirido y que le permitirá al comprador su posterior inscripción en el sistema registral.

En tal sentido, constituye un legítimo derecho de las personas que suscriben contratos, pasibles de inscripción en Registros Públicos, se obliguen a firmar la Escritura Pública correspondiente y en caso de no ponerse de acuerdo las partes respecto a la formalización del negocio jurídico, como

se presenta en el caso objeto de estudio, que surge ante la -presunta- negativa de una de las partes a firmar la escritura pública, el comprador está facultado para hacer valer su derecho y recurrir ante el órgano jurisdiccional competente con el fin que demandar se le otorgue la escritura pública.

El IX Pleno Casatorio Civil, publicado en el diario El Peruano el 18 de enero de 2017, establece reglas referidas -en su mayoría- al proceso de otorgamiento de escritura pública, facultando a los magistrados de la nación a realizar un control de la validez y de la eficacia del negocio jurídico que se pretende elevar a escritura pública. De esta forma, se advierte un antes y un después en los procesos de otorgamiento de escritura pública, tramitados en la vía sumarísima. Actualmente es posible discutir sobre la validez y la eficacia del negocio jurídico, algo improbable antes de la publicación del referido Pleno, cuando la jurisprudencia de manera unísona advertía que la verdadera finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública era dilucidar si el vendedor estaba obligado o no a suscribir la escritura pública y no adentrarse en la discusión de la validez o eficacia del negocio jurídico.

Para la comprensión del caso objeto de estudio, se deberá tener presente que el proceso se desarrolló desde el año 2012 (fecha de interposición de la demanda) hasta el 2015 (fecha de expedición de la Sentencia Casatoria), es decir, antes de la publicación del IX Pleno Casatorio Civil, por lo que las reglas establecidas en el referido Pleno no fueron de alcance y aplicación al presente caso.

2.2 NARRACIÓN DE LOS HECHOS.

A continuación, se expondrá una línea de tiempo jurisprudencial que permitirán una mayor comprensión del caso planteado.

2.2.1 Síntesis de la demanda.

Con fecha 25 de julio de 2012, la demandante **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO**, interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública en contra de la Empresa **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, peticionando, como

Pretensión principal: Se ordene a la demandada cumpla con otorgar la Escritura Pública de transferencia de propiedad del Lote N° 17 de la Manzana 1 de la Urbanización “Los Sauces”, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con un área de 180up0 metros cuadrados, adquirido mediante contrato de compraventa de fecha 18 de setiembre de 2006; y como

Pretensión accesoria: Se ordene la entrega de la posesión del referido lote, en virtud de estar totalmente pagado el precio de compra venta. La actora argumenta:

- Con fecha 18 de setiembre de 2006, según contrato privado celebrado con el Representante Legal de la demandada, se le otorga en venta el Lote N° 17 de la Mz. 1 de la Urb. Los Sauces, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con un área de 174.80 metros cuadrados, con los siguientes linderos: **POR EL FRENTE:** Con Calle N° 11 con 8.58 ml; **POR LA DERECHA:** Con Calle N° 4 Con 20.23 ml; **POR LA IZQUIERDA:** Con Lote N° 16 con 20.24 ml y **POR EL FONDO:** con propiedad de terceros con 8.70 ml.

- El **precio de venta pactado ascendió a la suma de US\$ 14,400.00 dólares americanos**, pagándose la primera cuota de US\$ 350.00 y el saldo financiado con sus intereses de US\$ 14,050.00 para ser pagados en 59 cuotas, cada una de US\$ 348.22 dólares americanos, con vencimiento la última cuota el 01 de setiembre de 2011.

- La demandante señala que cumplió con pagar la totalidad del precio de venta, a través de depósitos efectuados a las cuentas corriente de titularidad de la demandada en el Banco de Crédito del Perú, con códigos N° 193-1154168-1-71 y 193-1453200-1-97; a la cual se le asignó como Código de Usuario su número de Documento de Identidad, DNI N° 16782881.

- La actora alega que habiendo cumplido con pagar la totalidad del precio de venta, la demandada se niega a otorgarle la Escritura Pública de Propiedad, pues ni a la Carta Notarial cursada oportunamente a la emplazada, ni a la Invitación de Conciliación Extrajudicial, les ha brindado la atención que el caso requiere, demostrando con tal negativa esperar el fallo del Órgano Judicial, por ser la vía idónea para la resolución de la controversia.

- De la misma forma, la demandante, expresa que habiendo acreditado el pago total del precio de venta, corresponde a la demandada en estricto cumplimiento al artículo 1550° del Código Civil, entregar la posesión del bien en el estado en el que se encuentra, en razón de haber cumplido con los extremos del contrato de venta, tal y conforme lo exige el artículo [1]558° del Código Civil.

- Los Fundamento de derecho invocados en su demanda, son los artículos IV, 1549 y 1558 del Código Civil, referidos a la pretensión principal y los artículos 1550 y 87 del Código Civil, referidos a la pretensión accesoría.

2.2.2 Admisión a trámite de demanda.

Mediante Resolución N° Tres de fecha 31 de octubre del 2012, el Juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, **ADMITE A TRÁMITE** la demanda sobre otorgamiento de Escritura Pública, en la vía sumarísima, corriéndose traslado a la empresa demandada a efecto de que pueda ejercer su derecho de defensa.

2.2.3 Síntesis de la contestación de demanda.

Mediante escrito de fecha 20 de diciembre del año 2012, la demandada, **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, se apersona al proceso y contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, argumentando lo siguiente:

- Es verdad que celebró un contrato de compraventa de fecha 18 de setiembre de 2006, con la demandante, respecto el Lote N° 17 de la Mz. 1 de la Urb. Los Sauces I Etapa, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque.

- **Sin embargo, señala que el contrato fue resuelto de pleno derecho mediante Carta Notarial de fecha 10 de noviembre del año 2008**, misiva que fue dejada bajo puerta por no encontrarse nadie en el domicilio consignado por la demandante, en la fecha 23 de diciembre del 2008, ante el sostenido incumplimiento de la accionante de su obligación de pagar las cuotas del saldo de precio, haciendo efectiva la cláusula resolutoria expresa establecida en el contrato.

- El incumpliendo sostenido de la obligación señalada en el numeral precedente viene desde el año 2008, como así consta en la Carta de Cobranza que le enviara a la demanda en las siguientes fechas:

- Al 28 de enero del 2008, la demandante debía 2 (dos) cuotas (01/12/2007 y 01/01/2008)
- Al 18 de setiembre del 2008, la demandante debía 3 (tres) cuotas (01/09/2008, 01/08/2008 y 01/09/2008).
- A la fecha de resolución del contrato, la demandante venía incumpliendo con el pago de 04 (cuatro) de las cuotas del precio de venta, motivo por el cual, la emplazada valiéndose de la cláusula resolutoria, decidió dar por concluido, de pleno derecho, el contrato.

- **La Cláusula Séptima del Contrato¹, faculta a la vendedora a resolver de pleno derecho el contrato de compraventa en caso de que se incumpliera con el pago de 03 (tres) cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o alternadas.** Asimismo, alega no entender la afirmación de la demandante cuando señala que ha cumplido con cancelar la totalidad del precio de venta y peor aun cuando en su pretensión accesorio solicita se le otorgue la posesión, cuando en el contrato quedó establecido que solo se le entregaría la posesión del lote, cuando ésta no tenga deuda de pago.

- Con respecto a afirmación de la demandante, al referir que cumplió con pagar la totalidad de precio de venta mediante depósitos efectuado en las cuentas corriente que pertenecen a la emplazada, cuentas del Banco de Crédito de Perú N° 193-1154168-1-71 y 193-1453200-1-97, si bien estas cuentas son de titularidad de la demandada, no resultan ser correctas ambas cuentas,

¹ Con la finalidad de una mejor comprensión, a continuación, se reproduce la Cláusula Resolutoria del Contrato de compraventa.

CLAUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO:

En caso EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con realizar el pago oportuno de tres (3) o más cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o alternadas, de cualquiera de LAS CUOTAS referidas en el acápite b) de la Cláusula Cuarta que antecede y en el Desarrollo de Crédito que forma parte del presente Contrato, entonces LA VENDEDORA tendrá el derecho de actuar y escoger, a su sola elección, por una de las siguientes alternativas:

a) **Resolver de pleno derecho el presente Contrato de Compraventa, sin responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial alguna, produciéndose la resolución de pleno derecho, cuando LA VENDEDORA remita carta notarial con tal finalidad a EL(LOS) COMPRADOR(ES), al domicilio consignado en los ANTECEDENTES del presente contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, comunicándoles que hace efectiva la cláusula resolutoria pactada.** LA VENDEDORA podrá entonces de forma inmediata transferir EL LOTE a terceras personas.

De darse la situación, LA VENDEDORA exigirá el pago y/o retendrá del capital del precio de venta pagado por EL(LOS) COMPRADOR(ES) los siguientes conceptos:

- Una indemnización por daños y perjuicios hasta un importe equivalente al treinta por ciento (30%) del precio de venta pactado; y
- El reembolso de los gastos de cobranza, intereses devengados por el incumplimiento de obligaciones de pago, comisiones, impuestos y cualquier otro concepto derivado del presente contrato de Compraventa y su resolución.

Asimismo, se precisa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) queda(n) obligado(s) a devolver la posesión de EL LOTE totalmente desocupado y libre de interferencias, al sólo requerimiento de LA VENDEDORA.

b) Exigir el inmediato pago del saldo de precio de venta pendiente de pago, dándose por vencidas las cuotas del saldo de precio referidas en la Cláusula Cuarta precedentemente, de conformidad con lo establecido en el artículo 1561 del Código Civil.

Para tal efecto, la vendedora remitirá a EL(LOS) COMPRADOR(ES) una carta notarial al domicilio consignado en los ANTECEDENTES del presente contrato, exigiéndole el pago inmediato del íntegro del saldo adeudado, al haberse dado por vencidas las cuotas del saldo de precio y dejado sin efecto los plazos que fueron establecidos para el pago fraccionado del saldo de precio de venta.

En caso EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con el pago inmediato de la deuda, sobre el importe adeudado se devengarán intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas en moneda extranjera fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú, gastos administrativos, de cobranza, además de comisiones o cualquier otro concepto aplicable o autorizado por las autoridades competentes.

debido a que se le informó a la actora, que para la realización del pago de sus cuotas en el Banco de Crédito del Perú, se le asignó un código, con el cual, pueda pagar y cumplir con su obligación.

- Además, alega que la demandante al momento de incumplir con más tres cuotas y encontrándose el contrato resuelto, ya no pudo cancelar las demás cuotas faltantes en la cuenta que le fuera asignada, debido a que el sistema le impedía por encontrarse irregular (*contrato resuelto*). En ese sentido e incumpliendo dolosamente con lo establecido en el contrato de compraventa, decide realizar los abonos en las cuentas perteneciente a nuestra representada, las cuales no guardan relación alguna con la asignada a la demandante.

- Finalmente, sostiene no comprender la **pretensión accesoria de entregar la posesión del bien** a la demandante, dado que el contrato establece fehacientemente que se le entregaría la posesión siempre y cuando estuviera al día en sus cuotas, hecho que la actora nunca pudo ostentar, debido a que desde enero del 2008 venía incumpliendo con el contrato, en el extremo referido al pago puntual de sus cuotas.

2.2.4 Síntesis de la Audiencia Única.

Con fecha 11 de junio del año 2013, se llevó a cabo la Audiencia Única, expidiéndose la resolución N° Cinco, en la que se declaró saneado el proceso, y se fijaron como puntos controvertidos:

- i.* **Determinar si la demandante con la persona jurídica de Inversiones Centenario SAA celebraron un contrato de compraventa** del Lote N° 17 de la Manzana 1 de la Urbanización “Los Sauces”, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con un área de 180 m², conforme a los términos del contrato de compraventa de fecha 18 de setiembre del 2006.

- ii. Establecer si corresponde otorgar escritura pública respecto del inmueble *sub litis* o si existe algún impedimento legal para que la parte demandada se oponga al documento requerido por la actora.**
- iii. Determinar si de prosperar la entrega de la escritura corresponde que la demandada otorgue la posesión del lote, materia de la presente.**

2.2.5 Sentencia de primera instancia.

El Segundo Juzgado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, emite la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución N° Nueve, de fecha 12 de febrero del 2014, que declara **FUNDADA** la demanda, ordenando que los Representantes Legales de la demandada, otorguen a favor de la actora la escritura pública respectiva, bajo apercibimiento de hacerlo el juzgado en su rebeldía, e **IMPROCEDENTE la entrega de la posesión** a la recurrente.

2.2.6 Recurso de Apelación de sentencia.

Mediante escrito de fecha 12 de mayo del 2014, la demandada, **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, interpone el **RECURSO DE APELACIÓN** contra la Sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente:

- Que, **el contrato de compraventa sobre el que se solicita la escritura pública, se encuentra resuelto**, ante el incumplimiento en el pago de más de tres cuotas, conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del referido instrumento, resolución que se concretó con la Carta Notarial de fecha 10 de noviembre del año 2008, notificada bajo puerta en el domicilio de la demandante el 23 de diciembre de 2008.

- En tal sentido, **la resolución de contrato constituye un impedimento legal para la suscripción de la escritura pública**, toda vez que el contrato ha sido dejado sin efecto por incumplimiento de la demandante.

- Que, la **excepción de incumpliendo** señalada en la Resolución N° Nueve [Sentencia], la misma que sirvió como sustento para amparar la demanda, **se aplica en los contratos con prestaciones recíprocas que se encuentran vigentes**; empero, en el caso en concreto, **el contrato se encuentra resuelto de pleno derecho**, por lo que el juzgado no puede pretender que la demandada restablezca mediante otorgamiento de escritura pública un negocio jurídico que ha fenecido.

2.2.7 Sentencia de segunda instancia.

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, emite **SENTENCIA DE VISTA** contenida en la resolución N° Trece, de fecha 8 de setiembre del 2014, **REVOCANDO** la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda; y, reformándola, la declara **IMPROCEDENTE**.

2.2.8 Recurso de casación.

Mediante escrito de fecha 20 setiembre de 2014, la demandante, **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO**, interpone **RECURSO DE CASACIÓN** contra la Sentencia de segunda instancia, invocando los siguientes argumentos:

- i.* **Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil**, en tanto que se establece como obligación del vendedor el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad del bien materia de venta, esto es otorgando la Escritura Pública;
- ii.* **Indebida aplicación del artículo 1430 del Código Civil**, pues no se habría deducido la excepción de contrato no cumplido, ni en la vía de conciliación, ni en la contestación de la demanda, mucho menos fue fijado como punto controvertido; y,
- iii.* **Contravención del derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva** que ampara el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, al haber incidido en el fondo de la controversia.

2.2.9 Sentencia de Casación de la Corte Suprema.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, mediante Resolución de fecha 10 de setiembre del año 2015, declara **INFUNDADO** el recurso de casación; en consecuencia, **NO CASARON** la Sentencia de Vista de fecha 8 de setiembre del 2014.

2.3 PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

2.3.1 Problema principal:

- Determinar si corresponde otorgar la escritura pública a favor de la demandante, **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO**, respecto del inmueble *sub Litis*, o existe algún impedimento legal que se oponga a la entrega de dicho documento.

2.3.2 Problemas secundarios:

- La resolución del contrato por incumplimiento constituye un impedimento legal para el otorgamiento de escritura pública a favor de la demandante.
- La Excepción de Incumplimiento, resulta de aplicación al proceso de otorgamiento de escritura pública, materia de estudio.

2.4 ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

2.4.1 Análisis del problema principal.

Determinar si corresponde otorgar a la demandante, la escritura pública del inmueble sub Litis, o si existe algún impedimento legal, para que la demandada, se oponga a la formalización.

2.4.1.1. En el caso de estudio, la demandante peticiona se otorgue a su favor la escritura pública del inmueble, al haber cancelado totalmente el precio de venta acordado, a través de abonos en las cuentas de titularidad de la demandada, códigos N° 193-1154168-1-71 y 193-1453200-1-97, ubicadas en el Banco de Crédito del Perú. Con la finalidad de acreditar el cumplimiento de su obligación, presenta los recibos de pago.

2.4.1.2. De la revisión de los medios de prueba consistentes en el **Cronograma de Pagos y los Recibos de Pagos**, se observa, en el primero de ellos, el detalle del crédito, el precio de venta, las fechas y cantidad a pagar y en el segundo, los abonos efectuados por la actora en las fechas y cantidades pagadas, conforme al detalle siguiente:

| CRONOGRAMA DE PAGOS | |
|---------------------|----------------------------|
| Inicio: | 59 cuotas - US\$ 14,400.00 |
| Variado: | 57 cuotas - US\$ 13,985.00 |

| PAGOS REALIZADOS POR LA DEMANDANTE |
|------------------------------------|
|------------------------------------|

| N° Cuota | Fecha Vencimiento | Total Letra en US\$ |
|-----------|-------------------|---------------------|
| 1 | 1/11/2006 | 348.22 |
| 2 | 1/12/2006 | 348.22 |
| 3 | 1/01/2007 | 348.22 |
| 4 | 1/02/2007 | 348.22 |
| 5 | 1/03/2007 | 348.22 |
| 6 | 1/04/2007 | 348.22 |
| 7 | 1/05/2007 | 348.22 |
| 8 | 1/06/2007 | 348.22 |
| 9 | 1/07/2007 | 348.22 |
| 10 | 1/08/2007 | 348.22 |
| 11 | 1/09/2007 | 348.22 |
| 12 | 1/10/2007 | 348.22 |
| 13 | 1/11/2007 | 348.22 |
| 14 | 1/12/2007 | 348.22 |
| 15 | 1/01/2008 | 348.22 |
| 16 | 1/02/2008 | 348.22 |
| 17 | 1/03/2008 | 348.22 |
| 18 | 1/04/2008 | 348.22 |
| 19 | 1/05/2008 | 348.22 |
| 20 | 1/06/2008 | 348.22 |
| 21 | 1/07/2008 | 348.22 |
| 22 | 1/08/2008 | 348.22 |
| 23 | 1/09/2008 | 348.22 |
| 24 | 1/10/2008 | 348.22 |
| 25 | 1/11/2008 | 348.22 |
| 26 | 1/12/2008 | 348.22 |
| 27 | 1/01/2009 | 348.22 |
| 28 | 1/02/2009 | 348.22 |
| 29 | 1/03/2009 | 348.22 |
| 30 | 1/04/2009 | 348.22 |
| 31 | 1/05/2009 | 348.22 |
| 32 | 1/06/2009 | 348.22 |
| 33 | 1/07/2009 | 348.22 |
| 34 | 1/08/2009 | 348.22 |
| 35 | 1/09/2009 | 348.22 |
| 36 | 1/10/2009 | 348.22 |
| 37 | 1/11/2009 | 348.22 |
| 38 | 1/12/2009 | 348.22 |
| 39 | 1/01/2010 | 348.22 |
| 40 | 1/02/2010 | 348.22 |
| 41 | 1/03/2010 | 348.22 |
| 42 | 1/04/2010 | 348.22 |
| 43 | 1/05/2010 | 348.22 |
| 44 | 1/06/2010 | 348.22 |
| 45 | 1/07/2010 | 348.22 |
| 46 | 1/08/2010 | 348.22 |
| 47 | 1/09/2010 | 348.22 |
| 48 | 1/10/2010 | 348.22 |
| 49 | 1/11/2010 | 348.22 |
| 50 | 1/12/2010 | 348.22 |
| 51 | 1/01/2011 | 348.22 |
| 52 | 1/02/2011 | 348.22 |

| Voucher | N° Cuota | Fecha de Pago | Total Pagado en US\$ |
|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | Una | 14/12/2006 | 355.98 |
| 2 | Una | 20/12/2006 | 356.56 |
| 3 | Una | 16/01/2007 | 356.17 |
| 4 | Una | 28/02/2007 | 357.54 |
| 5 | Una | 9/04/2007 | 354.01 |
| 6 | Una | 18/05/2007 | 354.79 |
| 7 | Una | 26/06/2007 | 355.67 |
| 8 | Una | 13/07/2007 | 354.3 |
| 9 | Una | 14/08/2007 | 354.5 |
| 10 | Una | 7/09/2007 | 353.81 |
| 11 | Una | 15/11/2007 | 357.54 |
| 12 | Dos | 2/01/2008 | 725.05 |
| 13 | Dos | 10/03/2008 | 723.67 |
| 14 | Una | 29/04/2008 | 360 |
| 15 | Una | 20/05/2008 | 358.03 |
| 16 | Una | 30/06/2008 | 359.02 |
| 17 | Una | 14/08/2008 | 361.03 |
| 18 | Una | 19/08/2008 | 362 |
| 19 | Una | 6/10/2008 | 362 |
| 20 | Una | 8/11/2008 | 363 |
| 21 | Una | 2/12/2008 | 363 |
| 22 | Una | 3/04/2009 | 363 |
| 23 | Una | 27/06/2009 | 363 |
| 24 | Una | 10/08/2009 | 363 |
| 25 | Una | 15/09/2009 | 363 |
| 26 | Una | 1/11/2009 | 363 |
| 27 | Una | 7/12/2009 | 363 |
| 28 | Una | 29/12/2009 | 363 |
| 29 | Una | 18/01/2010 | 363 |
| 30 | Tres | 20/04/2010 | 1089 |
| 31 | Cinco | 23/08/2010 | 1815 |
| 32 | Tres | 1/10/2010 | 1089 |
| 33 | Tres | 9/12/2010 | 1024 |
| 34 | Cinco | 24/02/2011 | 1740.1 |
| 35 | Dos | 16/03/2011 | 726 |
| 36 | Una | 20/06/2011 | 350 |
| 37 | Dos | 11/07/2011 | 700 |
| 38 | Dos | 23/08/2011 | 696.44 |
| TOTAL CUOTAS: | 57 Cuotas | TOTAL PAGADO: | 20,381.21 |

| | | |
|--------------|-----------|------------------|
| 53 | 1/03/2011 | 348.22 |
| 54 | 1/04/2011 | 348.22 |
| 55 | 1/05/2011 | 348.22 |
| 56 | 1/06/2011 | 348.22 |
| 57 | 1/07/2011 | 348.22 |
| TOTAL | | 19,848.54 |

Cuadro N° 01.

Fuente: Elaboración propia. Basado en los medios de prueba que obran en el expediente.

2.4.1.3. Del Cronograma de Pagos y los Recibos de Pagos, se advierte:

- La demandante canceló 57 cuotas, por el importe total de US\$ 20,381.21 dólares americanos.
- La demandante presentó un total de 38 voucher de pago ante el Banco de Crédito del Perú, de los cuales los siguientes números: 12, 13, 14, 17, 18, 19,20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 37 no figuran el nombre de la demandante o el código de usuario asignado a la actora, sólo aparece el monto abonado a la cuenta de la demandada.
- Hasta el 10.11.2008, fecha del envío de la Carta Notarial que comunica la resolución del contrato, la demandante debió cancelar veinticinco (25) cuotas; sin embargo, sólo canceló veintidós (22) cuotas, es decir, adeudaba 03 cuotas.

2.4.1.4. Asimismo, de la revisión de las **Cartas Notariales de Requerimiento de Pago**, cursadas por la emplazada, en las fechas 28.01.2008 y 18.09.2008, se advierte lo siguiente:

- Hasta el 28.01.2008 la demandante debió cancelar 15 cuotas; sin embargo, sólo canceló 13 cuotas, es decir, adeudaba dos cuotas.
- Hasta el 18.09.2008 la demandante debió cancelar 23 cuotas; sin embargo, sólo canceló 20 cuotas, es decir, adeudaba tres cuotas.

2.4.1.5. Si bien, las partes reconocen haber celebrado el contrato de compraventa, la demandada alega que no es posible otorgar la escritura pública a la demandante, por encontrarse resuelto el contrato.

2.4.1.6. Del análisis efectuado, se corrobora que la demandante incumplió con pagar oportunamente tres cuotas alternadas, por lo que la demandada haciendo uso de la Cláusula Séptima, resolvió de pleno derecho el Contrato de Compraventa, a través de la Carta Notarial del 10 de noviembre de 2008. Por la Resolución, el contrato dejó de surtir sus efectos vinculantes entre las partes, no siendo posible entonces formalizar un contrato cuyos efectos habían cesado desde noviembre de 2008. Concluyéndose, que a la fecha de interposición de la demanda, no existía contrato que cumplir; y, en consecuencia, no corresponde otorgar a la demandante la escritura pública peticionada, constituyendo la Resolución de Contrato un impedimento legal que se contrapone a la formalización.

2.4.2 Análisis del primer problema secundario:

Analizar si la resolución del contrato por incumplimiento es un impedimento legal para la formalización del negocio jurídico.

2.4.2.1. En el caso objeto de estudio, se ha evidenciado que la demandada resolvió el contrato de compraventa celebrado con la demandante, haciendo uso de la cláusula resolutoria expresamente pactada, a través de la Carta Notarial de fecha 10 de noviembre de 2008, ante el incumplimiento de la demandante de cancelar oportunamente tres cuotas del saldo de precio. La Cláusula Séptima del contrato o Clausula resolutoria, establece que si la compradora (hoy demandante) deja de pagar oportunamente tres o más cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o

alternadas, la vendedora (demandada) estará facultada a escoger, por una de las siguientes alternativas: a) Resolver de pleno derecho el presente Contrato de Compraventa, a través de la remisión de una carta notarial comunicándole que hace efectiva su decisión de resolver el contrato, o b) Exigir el inmediato pago del saldo de precio de venta pendiente de pago, dándose por vencidas las cuotas del saldo de precio.

2.4.2.2. Es conveniente destacar que la jurisprudencia, antes de la publicación del IX Pleno Casatorio Civil en el año 2017, era uniforme al señalar que en los procesos de otorgamiento de escritura pública, como el que ahora nos concierne su estudio, no era posible discutir la validez del negocio jurídico, sino si debe cumplirse con la formalidad requerida. Ello debido a que la vía sumarísima, impedía su discusión, al ser un tema que sólo era posible conocer en un proceso de conocimiento. Así también, existían pronunciamientos contradictorios sobre la posibilidad o no del análisis de la resolución de contrato en un proceso de otorgamiento de escritura pública.

2.4.2.3. La situación descrita, no –debió significar que el juez deba formalizar todos los negocios jurídicos que se sometían a su resolución. El juez como director del proceso debía efectuar, cuanto menos, una revisión del cumplimiento de los requisitos del negocio jurídico y del contrato que se pretende formalizar. Conforme sucedió en el caso de estudio, donde sí se efectuó un análisis de la resolución del contrato en la parte considerativa de la sentencia de primera instancia (salvo su innecesaria exigencia a la demandada para que plantee Excepción de Incumplimiento), así también fue desarrollado en las Sentencia de vista y Casación, concluyendo en cada una de ellas, que si bien los litigantes suscribieron un contrato de compraventa de inmueble, a la fecha de interposición de la demanda, el contrato se encontraba resuelto de pleno derecho, al haber hecho uso la demandada de la Cláusula resolutoria expresa (Cláusula Séptima) pactada en el referido contrato, dicho en otras palabras, no había contrato de cumplir ya que éste

había dejado de surtir sus efectos vinculantes a las partes en noviembre de 2008, fecha en la que la emplazada remite la Carta Notarial comunicándole a la demandante su decisión de resolver el contrato.

2.4.2.4. El IX Pleno Casatorio Civil, ha precisado respecto a la resolución por incumplimiento, que: “es un instrumento que busca reparar el equilibrio entre las prestaciones que se ha visto afectado por un específico evento sobrevenido como es el incumplimiento, es decir, la inexistente o inexacta ejecución de una de las prestaciones”. Así tenemos pues, que la resolución, afecta no al contrato [en sí], sino directamente y sólo a sus efectos: haciendo el contrato ineficaz, sin tocar su validez. (Roppo, 2009). Como se ha expresado, la resolución se produjo ante el incumplimiento oportuno de la demandante de cancelar las cuotas pactadas, dejando facultada a la demandada para resolver de pleno derecho el contrato, en atención a la Cláusula Resolutoria, pactada en la Cláusula Séptima del contrato.

2.4.2.5. Con la sentencia del IX Pleno Casatorio Civil, se establecen reglas referidas al proceso de otorgamiento de escritura pública, siendo posible en la actualidad, efectuar un control de la validez y de la eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, en consecuencia, poder analizar la resolución de contrato propuesta por las partes, permitiendo declarar fundada o improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública.

2.4.2.6. En conclusión, la resolución del contrato por incumplimiento, sí constituye un impedimento legal para la formalización del negocio jurídico, ya que, a la fecha de interposición de la demanda en el año 2012, el contrato ya había sido resuelto en noviembre del 2008; y, en consecuencia, habían cesado todos los efectos que vinculaban a las partes.

2.4.3 Análisis del segundo problema secundario:

Analizar si la Excepción de Incumplimiento, resulta de aplicación al proceso de otorgamiento de escritura pública, materia de estudio.

2.4.3.1. De la revisión de la sentencia de primera instancia, se advierte que el juez sostiene, que la demandada está obligada a otorgar la escritura pública peticionada, al no haber deducido Excepción de Incumplimiento. Al respecto, el artículo 1426 del Código Civil, regula la excepción de incumplimiento y establece que en los contratos con prestaciones recíprocas que deban cumplirse simultáneamente, cada parte tiene el derecho de suspender el cumplimiento de su prestación, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento. La excepción de incumplimiento, es considerado un medio de defensa previa, que permite al demandado, ante un eventual incumplimiento de una de las partes, suspenda su obligación hasta que se satisfaga la contraprestación debida. (Gaceta Jurídica, 2013).

2.4.3.2. En tal sentido, resulta posible que la excepción de incumplimiento se formule, sólo cuando existe un contrato vigente, situación que evidentemente no se presenta en el caso de estudio, al haberse comprobado que el contrato suscrito por las partes, ha sido resuelto de pleno derecho desde noviembre de 2008, al haber usado la demandada de la cláusula resolutoria expresamente pactada. De esta manera, no resulta válido, requerir a la demandada plantee la referida excepción, ya que incluso a la fecha de interposición de la demanda, en el año 2012, no existía un contrato que cumplir, esto es, dejó de ser eficaz, no siendo posible obligarse a cumplir con la formalidad de un negocio ineficaz.

CAPITULO III

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

3.1 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

3.1.1 Sentencia.

El Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante Resolución de fecha 12 de febrero del 2014, declaró **FUNDADA** la demanda interpuesta por **Kathy Noelia Lozada Cruzado**, ordenando que los Representantes Legales de la demandada, **Inversiones Centenario S.A.** otorguen a favor de la actora la escritura pública respectiva, bajo apercibimiento de hacerlo el juzgado en su rebeldía, e **IMPROCEDENTE** la entrega de la posesión a la recurrente del referido lote.

Los argumentos del juzgado fueron los siguientes:

- El juzgado determinó fehacientemente que con fecha 18 de setiembre 2006, los litigantes celebraron un contrato de compraventa del Lote N° 17 de la Mz. 1 de la Urb. Los Sauces I Etapa, ubicado en el Sector La Garita del distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con un área de 174.80 metros cuadrados por el precio de US\$ 13,985.00 dólares americanos y 57 cuotas.
- Asimismo, el *a quo*, sostiene que, hasta el 10 de noviembre de 2008, la demandante debió cancelar veinticinco cuotas del saldo del precio; sin embargo, sólo canceló veintidós, por lo que al haber incumplido la demandante en el pago oportuno de tres cuotas alternadas,

la demandada, haciendo uso de la cláusula resolutoria, ha resuelto de pleno derecho el contrato, en aplicación de la Cláusula Séptima y el artículo 1430 del Código Civil. Sin embargo, considera que la demandada está obligada a otorgar la escritura pública, al no haber planteado la Excepción de Incumplimiento, medio de defensa que le otorga al demandado la posibilidad de negarse a cumplir su prestación, cuando se exige su cumplimiento.

3.1.2 Postura respecto a la sentencia de primera instancia.

El criterio adoptado por la *a quo*, para declarar fundada la demanda, aparentemente se encontraba arreglada a Ley; sin embargo, en el caso *in examine*, discrepo con la decisión del juzgado, por haber incurrido en gravísimos *yerros* al exigir a la demandada formule Excepción de Incumplimiento, cuando se había acreditado la Resolución de pleno derecho del contrato. Desde mi punto de vista, ameritaba declarar improcedencia de la demanda, conforme pasará a exponer *infra*.

3.1.3 El contrato de compraventa y el otorgamiento de escritura pública.

De la revisión del expediente, se advierte que las partes celebraron un contrato de compraventa de inmueble. En líneas generales, el contrato es comprendido como el instrumento de la manifestación de la autonomía privada o del negocio jurídico, debido a que es el acto mediante el cual el sujeto dispone de la propia esfera jurídica (Bianca M. , 2007), es decir, que le permite a las partes establecer las reglas bajo las cuales quieren contratar, en atención a sus intereses y

necesidades, permitiendo que el contrato incida en la constitución, regulación y extinción de las relaciones que sean al mismo tiempo jurídicas y patrimoniales (Roppo, 2009).

El artículo 1529 del Código Civil² define a la **compraventa** como: aquel [contrato] por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. En ese sentido, Ninamancco Córdova (2015), refiere que la relación obligatoria está conformada por un derecho de crédito (acreedor) y un débito (deudor). El primero, implica la potestad de exigir la ejecución de la conducta valorada patrimonialmente; mientras el segundo, es la realización de dicha conducta.

En el caso de estudio, las partes celebraron un contrato de compraventa inmobiliaria con prestaciones recíprocas, es decir, que la compradora (demandante) y vendedor (demandado) establecieron una relación jurídica patrimonial que los convirtió en acreedor y deudor del bien y precio pactado, obligándose mutuamente a una prestación recíproca, el vendedor a transferir la propiedad del bien y la compradora al pago del precio pactado. (Gutiérrez, 2009).

Dentro de las **principales obligaciones** derivadas del contrato de compraventa, tenemos a la **transferencia de la propiedad** del bien (artículo 1549 del Código Civil) y **el pago del precio** (artículo 1558 del Código Civil), sin embargo, también se generan otras obligaciones, tales como: entregar el bien (artículo 1550 del Código Civil), sanear el bien vendido (artículo 1551 del Código Civil), formalizar el contrato (artículo 1549 del Código Civil), entre otros. (García, 1997).

Con respecto a la **transferencia de la propiedad**, el artículo 949° del Código Civil señala que la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario de inmueble, salvo disposición legal

² **Artículo 1529 del Código Civil.** - Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

diferente o pacto en contrario. Sobre el particular, no existe una postura unificada en la doctrina, unos señalan que la transferencia se perfecciona cuando las partes convienen el bien y el precio, otros afirman que el contrato por sí solo no transmite el dominio. En palabras del autor Odar (2014), la transferencia de la propiedad del bien vendido, se traduce en la realización de aquellos actos ejecutados por el vendedor que conllevan a colocar al comprador en la condición de propietario, siendo el último y gran deber del vendedor entregar el bien. Al respecto, conviene puntualizar, que las partes en el contrato de compraventa, insertaron en la Cláusula Décimo Primera, el Pacto de Reserva de Dominio a favor de la demandada, debido a que el precio no había sido íntegramente pagado a la fecha de celebración del contrato, conforme al artículo 1583 del Código Civil.

Del mismo modo, es necesario referirme a prestación a cargo de la demandada, *el pago del precio*. El precio es “aquella cantidad de dinero que debe pagar una de las partes contratantes a la otra, la que se obliga a realizar determinadas prestaciones de dar, hacer o no hacer”. En un contrato de compraventa, el precio es el objeto de la obligación del comprador consistente en dar el dinero o signo que lo represente, a cambio de la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien o bienes acordados (Castillo Freyre, 2003). Es precisamente el incumplimiento de la prestación a cargo de la demandada, de pagar oportunamente las cuotas del saldo, que facultaron a la demandada a resolver el contrato, a través de la cláusula resolutoria expresamente pactada.

De lo expuesto, se desprende que el otorgamiento de escritura pública, si bien, no forma parte de los efectos del negocio jurídico que se han generado forzosamente con su celebración, debido que no constituye un requisito del contrato en sí, si constituye una garantía de la comprobación del acto (Odar, 2014) que le permitirá al propietario acceder a Registros Públicos e inscribir su

derecho, con el objetivo de dotar de seguridad, publicidad y oponibilidad a las transferencias inmobiliarias.

3.1.4 La resolución del contrato y el otorgamiento de escritura pública.

La resolución presupone la existencia de un contrato válidamente celebrado, en el caso de estudio, lo constituye el contrato de compraventa. La resolución del contrato, como norma de alcance general, se encuentra regulada en los artículos 1371 y 1372 del Código Civil. En palabras del autor, Vincenzo Roppo (2009), la resolución, afecta no al contrato [en sí], sino directamente y sólo a sus efectos: hace el contrato ineficaz, sin tocar su validez. Deberá ser comprendida, entonces, como el mecanismo que extingue los efectos del contrato íntegramente considerados, por un evento que se refiere al contrato en su conjunto; en otras palabras, es la disolución del vínculo contractual.

Conforme se ha venido sosteniendo, las partes reconocieron la celebración del contrato de compraventa de inmueble, esto es, que al momento de su constitución concurrieron todos los presupuestos que la norma exige, deviniendo en un negocio jurídico completamente válido. Sin embargo, en su ejecución, la demandante presentó incumplimiento en el pago oportuno de tres cuotas, situación que generó la resolución del contrato, al haber hecho uso la demandada de la cláusula resolutoria expresa, tornándose el contrato en ineficaz. Al respecto, podemos señalar que la ineficacia estructural se produce en el origen del acto jurídico y éste inicialmente tiene un defecto de estructura, como es el caso de la rescisión, mientras que la ineficacia funcional, como es el caso de la resolución, opera con posterioridad, en la ejecución del contrato. En tal sentido, el contrato no produce sus efectos normales (todos o alguno de ellos) previsto por sus autores, además de los establecidos por ley o deja de producirlos, es calificado de ineficaz, dicho de otro modo, el contrato

es ineficaz, en tanto no se dan los efecto como cuando se hacen cesar, o los efecto nos pueden hacerse valer frente a ciertas personas. (Torres Vásquez, Teoría General del Contrato, 2012)

La Resolución por Incumplimiento.

Es un instrumento que busca reparar el equilibrio entre las prestaciones que se ha visto afectado por un específico evento sobrevenido como es el incumplimiento, es decir, la inexistente o inexacta ejecución de una de las prestaciones. Cuando en un contrato de prestaciones correlativas, se produce un incumplimiento -grave de la obligación fundamental- se da paso a las siguientes alternativas: "pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios". La jurisprudencia nacional, estimó que el incumplimiento total o parcial de una obligación principal, como el de cualquier obligación accesoria o secundaria surgida del contrato, da lugar a la resolución del contrato. (Hinestrosa, 2016).

Del mismo modo, el autor italiano Vincenzo Roppo (2009) señala que el incumplimiento -por sí mismo- no determina automáticamente la resolución, sino que activa un poder de elección de la víctima, en caso que ésta decida hacer valer la resolución, tiene la obligación de declarar a quien incumple con el contrato, que pretende hacer uso de la cláusula resolutoria, en caso de no hacerlo el contrato no podrá resolverse.

Al respecto, conviene puntualizar que las principales obligaciones en los contratos de compraventa, son la obligación de *transferir la propiedad* del bien determinado (en el caso del *vendedor*) y el *pago del precio* acordado (en el caso del *comprador*). Bajo esta premisa, podemos decir, que la obligación de pago de la demandada, sí constituye una obligación fundamental para la celebración y posterior ejecución del contrato, por lo que es completamente válido que ante su incumplimiento, la demandada haya optado por resolver el contrato, hecho que además fue

debidamente comunicado a la demandada, a través de la remisión de la Carta Notarial de fecha 10 de noviembre de 2010, al domicilio consignado por la actora, cumpliéndose con la obligación de comunicación de la parte que pretende valerse de dicha cláusula hacia su co-contratante.

Sobre el particular, la jurisprudencia nacional (**IX Pleno Casatorio Civil**), refiere que, en nuestro sistema jurídico la resolución por incumplimiento puede ser judicial o de derecho, es decir, extrajudicial. En el primer caso, la resolución se produce por sentencia, es decir, por pronunciamiento del juez (artículo 1428 del Código Civil³); y, en el segundo caso, la resolución se produce por negocio jurídico unilateral, es decir, por declaración de voluntad del acreedor y siempre que concurren los requisitos dispuestos por ley (Roppo, 2009), específicamente, por los artículos 1429⁴ y 1430 del Código Civil⁵, resolución por intimación (la víctima dirige al incumplidor una intimación a cumplir, y no obstante [a] esta el incumplimiento persiste) y resolución por cláusula resolutoria expresa (el incumplimiento corresponde a la previsión de esta), respectivamente⁶. En ese mismo sentido, se advierte, que la resolución por incumplimiento tiene como presupuestos:

- i) **Un contrato con prestaciones recíprocas** (el contrato suscrito es uno de prestaciones recíprocas, el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien -cuando la

³ **Artículo 1428 del Código Civil:** “En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación”.

⁴ **Artículo 1429 del Código Civil:** “En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios”.

⁵ **Artículo 1430 del Código Civil:** “Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.

⁶ **IX PLENO CASATORIO CIVIL** sobre Otorgamiento de Escritura Pública, Casación °4442-2015-MOQUEGUA, expedida por Sala Plena de la Corte Suprema, publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima: 18 de enero de 2017. Fundamento jurídico 93.

compradora cancele íntegramente el precio- y la compradora al pago del precio pactado).

- ii)* **Un incumplimiento importante** (como es del caso, la demandante al 10 de noviembre de 2008, incumplió con cancelar tres cuotas alternas).
- iii)* **La ausencia de circunstancias que justifiquen el incumplimiento** (la actora no presentó algún medio de prueba que justifique su incumplimiento de pago).
- iv)* **La legitimación para resolver el contrato** (en atención a la Cláusula Resolutoria expresamente pactada en el contrato de compraventa, Cláusula Séptima, la demandada resolvió de pleno derecho el contrato).

La resolución de derecho: Clausula resolutoria expresa.

Con la cláusula resolutoria expresa, eventualmente insertada en el contrato, se conviene que este se resolverá si una determinada obligación contractual resultara incumplida. El mecanismo resolutorio se basa en el acuerdo previsto por las partes. La cláusula requiere de los siguientes requisitos:

- La previsión expresa del efecto resolutorio, esto es, que se haya previsto “expresamente” en el contrato que suscribieron las partes, de que el incumplimiento será automáticamente resolutorio, se deberá tener claro el efecto destructivo que se genera con dicha cláusula,
- La resolución se aplica por incumplimiento de una determinada obligación.

Finalmente, la Corte Suprema establece en las conclusiones del IX Pleno Casatorio Civil, que: “En los procesos de otorgamiento de escritura pública el Juez podrá analizar el ejercicio de la

excepción de incumplimiento, y de advertirse que la excepción en cuestión es amparable, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. Se procederá del mismo modo cuando el incumplimiento se invoque como argumento de defensa. En los casos en que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el Juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin declarar la resolución del contrato. Si el Juez advierte que no concurren tales requisitos, declarará fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin pronunciarse sobre la resolución extrajudicial del contrato. En ambos supuestos, el Juez no se pronunciará en el fallo sobre la resolución extrajudicial del contrato.”

Podemos concluir que si bien el *a quo*, efectuó un análisis de la Resolución, planteada como medio de defensa de la parte demandada, dentro de los considerandos de la sentencia de primera instancia, no resulta posible desconocer la resolución de contrato y exigir a la demandada, plantee la excepción de incumplimiento a fin de negarse a la formalización, cuando se corroboró fehacientemente que el contrato fue resuelto de pleno derecho, en noviembre de 2008, con la remisión de la carta notarial a la demandante.

3.1.5 La excepción de incumplimiento.

La excepción de incumplimiento o *exceptio non adimpleti contractus*, es definida como un poder de autotutela que tiene por efecto legitimar la suspensión de la ejecución de la prestación a cargo de uno de los contratantes, mientras el otro contratante no cumpla su obligación o no garantice cumplirla (artículo 1426 del Código Civil). Constituye, además, en un instrumento idóneo “para contrarrestar las acciones de cumplimiento, de ejecución en forma específica, de

resolución del contrato, y más en general de toda acción que el otro contratante pueda realizar contra el excepcionante sobre el presupuesto de su incumplimiento” (Bianca M. , 1994).

En palabras del autor Vincenzo Roppo (2009), la excepción de incumplimiento es la principal excepción suspensiva: con esta parte, a la cual la otra le cuestione el no haber cumplido su prestación, replica que no ha cumplido por una razón justificada, es decir, porque la otra parte, a su vez, no ha cumplido con la prestación debida. Dicho de otro modo, el demandado podrá suspender el cumplimiento de su obligación de otorgar escritura pública (desprendida de la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia, traducido en que el vendedor ejecutará todos los actos destinados a colocar al comprador en calidad de propietario), a través de la excepción de incumplimiento, cuando el demandante haya incumplido con una de sus obligaciones principales, tal como: el pago del precio.

La jurisprudencia nacional (IX Pleno Casatorio Civil), establece como requisitos para su aplicación, los siguientes:

- i) La existencia de un contrato con prestaciones recíprocas; esto es, que las prestaciones deben cumplirse simultáneamente, donde cada parte obtiene algo a su favor.
- ii) La exigibilidad de ambas prestaciones; que al momento de requerir la ejecución de la prestación, ésta y la contraprestación resulten exigibles.
- iii) La falta de cumplimiento de ambas prestaciones; significa que ninguna de las prestaciones haya sido cumplida por las partes
- iv) El ejercicio no opuesto a la buena fe, se sustenta en el artículo 1362 del Código Civil, según el cual *los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes*; esto es, que el excepcionante obre

correctamente al plantear la excepción de incumplimiento, de lo contrario impediría a la otra parte ejecutar la prestación a su cargo.⁷

Así también, en palabras del autor Hinestrosa (2016) la excepción de contrato no cumplido es un medio absolutamente defensivo y de naturaleza transitoria, por cuanto, simplemente suspende los efectos finales del contrato. Esta medida otorga a la parte perjudicada, suspender provisionalmente las acciones, que devendrán en la ejecución coactiva o voluntaria, o, en último caso, en la resolución, de esa manera se mantiene cierto equilibrio en la relación sinalagmática: *te cumplo si me cumples, no te cumplo porque no me has cumplido: non servanti fidem non est fides servanda.*

Podemos concluir que la excepción de incumplimiento, como defensa del demandado que le permita negarse a cumplir con su prestación, ante el incumplimiento de su co-contratante, opera cuando el contrato con prestaciones se encuentra vigente, contrario sensu, no será posible plantear cuando no exista un contrato que cumplir. Por lo que, no resulta válido exigir a la demandada, plantee dicha excepción, ya que a la fecha de interposición de la demanda (en el año 2012), el contrato se encontraba resuelto (desde noviembre de 2008); en consecuencia, el contrato había cesado en sus efectos vinculantes para ambas partes.

3.1.6 Entrega de la posesión.

De la revisión de la sentencia, se advierte que el juzgado, declaró la improcedencia de la pretensión accesoria de entregar la posesión a favor de la demandante, alegando que en los

⁷ CASACION N° 291-2015-LIMA-NORTE, pág. 10-11.

procesos de otorgamiento de escritura pública, solo se pretende la formalización del derecho de propiedad.

Al respecto se debe señalar que el ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento, de tal modo que para el amparo del mismo se requiere indispensablemente de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue. (Casación N° 104-2016, Del Santa)⁸.

Del mismo modo, la característica fundamental de la pretensión accesoria, radica en que existe una pretensión principal, y otra(s) pretensiones supeditadas a la principal. Es por ello que lo resuelto en la pretensión principal, determinará el amparo o el rechazo de las demás pretensiones accesorias. (Gaceta Jurídica, 2013). En el caso de estudio, si bien la demandada, erróneamente ampara el otorgamiento de escritura a favor de la demandada, con un criterio más juicioso resuelve declarar la improcedencia de la entrega de posesión.

3.2 SENTENCIA DE VISTA.

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante **SENTENCIA DE VISTA** de fecha 8 de setiembre del 2014, **REVOCA** la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda; y, reformándola, la **declara IMPROCEDENTE**.

⁸ Casación N° 104-2016, Del Santa, fundamento jurídico 12.

3.2.1 Postura respecto a la sentencia de vista.

El criterio adoptado por la *ad quem*, para revocar la sentencia de primera instancia y declarar Improcedente la demanda, se encuentra arreglada a Ley; conforme pasará a exponer *infra*.

De la revisión del expediente, se advierte que la demandada, **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, medio impugnatorio tiene por finalidad que, el Superior Jerárquico revoque, o, alternativamente, acorde con lo normado en el Art. 382 del Código Procesal Civil, declare nula la resolución impugnada, disponiendo que se emita una nueva, conforme a Ley.

Los argumentos planteados por la apelante, son los siguientes: i) El juzgado no ha tomado en consideración que el contrato sobre el cual se solicita la escritura pública, se encuentra resuelto; y ii) la resolución del contrato, constituye un impedimento legal para la suscripción de la escritura pública, por cuanto, el negocio jurídico se encuentra fenecido, debido al incumplimiento del pago de tres cuotas, por parte de la demandante.

La autora, concuerda plenamente con la decisión del *ad quem*, debido a que no resulta procedente que en el año 2012, la demandante pretenda formalizar un contrato cuyos efectos han cesado desde el mes de noviembre de 2008, fecha en la que se produjo la resolución del contrato, con la comunicación cursada por la demandada a la actora, expresándole que efectiva la Cláusula Resolutoria (Cláusula Séptima); asimismo, no resulta válido que la exigencia a la demandada para que haga uso de la excepción de incumplimiento, por cuanto, a la fecha de interposición de la demanda, el contrato se encontraba resuelto y por ende, ya no había un contrato que cumplir.

Así también, el IX Pleno Casatorio Civil, publicado en el diario El Peruano el 18 de enero de 2017, establece reglas referidas -en su mayoría- al proceso de otorgamiento de escritura pública,

facultando a los magistrados de la nación a realizar un control de la validez y de la eficacia del negocio jurídico que se pretende elevar a escritura pública. Actualmente, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, existe un criterio uniforme acogido a la posibilidad de analizar la resolución de contrato. *“En los casos en que le demandado se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda otorgamiento de escritura pública sin declarar la resolución del contrato. Si el juez advierte que o concurren tales requisitos, declarará fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin pronunciarse sobre la solución extrajudicial del contrato. En ambos supuestos, el juez no se pronunciará en el fallo sobre la resolución extrajudicial del contrato”*.⁹

3.3 SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, mediante Resolución de fecha 10 de setiembre del año 2015, declara **INFUNDADO EL RECURSO DE CASACIÓN**; en consecuencia, **NO CASARON** la Sentencia de Vista de fecha 8 de setiembre del 2014.

3.3.1 Postura respecto a la sentencia de casación.

El criterio adoptado por la Corte Suprema, para declarar infundado el recurso de casación, interpuesto por la demandante contra la sentencia de vista, se encuentra arreglada a Ley; conforme pasará a exponer *infra*.

⁹ IX PLENO CASATORIO CIVIL. Fundamento Jurídico 97.

De la revisión del expediente, se advierte que la demandante, KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO, interpone recurso de CASACION contra la sentencia de vista, misma que revoca la sentencia de primera instancia, por: i) **Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil**, ii) **Indebida aplicación del artículo 1430 del Código Civil** y iii) **Contravención del derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva**.

La Corte Suprema, en su decisión, se acoge al criterio mediante el cual, en un proceso de otorgamiento de escritura pública, sí es posible analizar la resolución de contrato que se pretende formalizar, por los siguientes motivos:

- i) el hecho de que un proceso sumarísimo (como el de otorgamiento de escritura pública) no sea el espacio idóneo para discutir la validez del negocio jurídico no significa que el juez debe formalizar todo documento que se le presenta;
- ii) el juez puede tener en cuenta la nulidad si es que esta resulta ser evidente y se refleja con absoluta certeza, lo mismo puede decirse en la resolución del contrato; en estas circunstancias, no será posible otorgar la escritura pública, pues se estaría perfeccionando un contrato que ha dejado de ser eficaz;
- iii) la nulidad y la resolución deben ser patentes, lo que implica que no debe generar incertidumbre alguna, pues de no ser así se estaría ventilando en un sumarísimo algo que corresponde ser evaluado en otro tipo de procesos.

La autora comparte el criterio adoptado por la Corte Suprema, mismo que sirvió de base para fundamentar la decisión de los magistrados en el IX Pleno Casatorio Civil, por los motivos siguientes:

El IX Pleno Casatorio Civil, puntualiza que, por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya una forma solemne, así lo establece el artículo 1412¹⁰ del Código Civil en su primer párrafo, el referido dispositivo establece, además, en su segundo párrafo, que esta pretensión se sustanciará como proceso sumarísimo.¹¹

Así tenemos, que si el negocio jurídico presenta formalidad *ad solemnitatem*, esto es, que la ley señala una forma sancionando su inobservancia con la nulidad del acto (Torres Vásquez, Acto Jurídico, 2001) y no se cumple con la solemnidad, el negocio devendrá en nulo; y si presenta *formalidad ad probationem*, es decir, que la forma ha sido fijada por la Ley o las partes y no se cumple, no se sancionará con la nulidad del negocio. Si bien el contrato de compraventa podrá ser celebrado bajo cualquier forma, se deberá tener presente que si las partes acuerdan elevarlo a escritura pública, si será posible su exigencia al co-contratante.

En este orden de ideas, tenemos que el legislador dispuso para la tramitación del proceso de otorgamiento de escritura pública, la vía sumarísima, es precisamente ésta característica la que fue materia de análisis en la sentencia del IX Pleno Casatorio Civil, debido a que la jurisprudencia nacional sostenía que la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública era formalizar el acto jurídico celebrado, descartando así la posibilidad de efectuar un control de su validez o eficacia del negocio jurídico.

¹⁰ **Artículo 1412 del Código Civil:** Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.

¹¹ **IX Pleno Casatorio Civil.** Fundamento Jurídico 15.

El proceso sumarísimo “como su nombre lo indica, es aquel proceso contencioso de corta duración, que opera con ciertas restricciones como la limitación de algunos actos procesales, con el objetivo de resumir lo más posible el trámite del proceso, a fin de lograr una rápida solución al conflicto de intereses de que se trate.” (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, 2015) Si bien el proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública presenta plazos más cortos y una menor cantidad de actos procesales, no imposibilita a las partes a hacer uso de sus argumentos de defensa y de los medios de prueba que consideren pertinentes para la resolución de la controversia.

Sin embargo, en reiterada jurisprudencia, se advertía la imposibilidad de efectuar un control de la validez o la eficacia del negocio jurídico a formalizar, conforme se observa en las siguientes resoluciones:

- *“Al respecto se debe establecer que el ejercicio de la acción de O.E.P. se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la intención de concederles seguridad y afianzamiento, de tal modo que para el amparo del mismo se pide forzosamente de la existencia de un contrato cuyo protocolo se persigue”.*

**Casación N° 104-2016-Del Santa. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. Lima
26 de mayo de 2016.**

- *“Que, tratándose de un proceso de otorgamiento de escritura pública, resulta necesario referirnos al artículo 1549 del Código Civil por el que se establece que es obligación esencial del vendedor de perfeccionar la transferencia de propiedad. El problema de perfeccionamiento de la propiedad ha sido analizado por varios autores, de ahí que Max Arias – Schreiber Pezet, el perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permitan al comprador ejercitar a plenitud los derechos que emanan de la compra venta.”*

Casación N° 778-2015-Huánuco. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima 26 de agosto de 2015.

- *“(…) el proceso de O.E.P. regulado por el art. 1412° del C.C. tiene por propósito dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así se refleje de la ley o el convenio de las partes, sin que incumba batallar en su interior aspectos relativos a su validez (más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil confirmación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafa que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transmisión efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto”.*

Casación N° 1977-2015-Lambayeque. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. Lima, 26 de noviembre de 2015.

Actualmente, con motivo del IX Pleno Casatorio Civil, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, el negocio jurídico que se pretende formalizar, deberá atravesar un control de legalidad, el mismo que comprende: el control de validez y el control de eficacia, que permitirán determinar si éste ha sido celebrado con arreglo a Ley, además de verificar si ha producido sus efectos y si estos se encuentran vigentes o si por alguna circunstancia ya no resultan exigibles. (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, 2015)¹²

3.3.2 El control de validez del negocio jurídico que se pretende elevar a escritura pública.

Actualmente, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, el juez, podrá realizar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, es decir, se podrá analizar y

¹² IX Pleno Casatorio Civil. Fundamento jurídico 21.

discutir la nulidad manifiesta del negocio jurídico. “La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso”¹³, sin embargo, no será materia de discusión en un proceso de otorgamiento de escritura pública, la nulidad (no manifiesta), ni la anulabilidad.

3.3.3 El control de eficacia del negocio jurídico que se pretende elevar a escritura pública.

Aunado al control de validez del negocio jurídico, el juez, podrá efectuar un control de eficacia o exigibilidad del negocio jurídico, dicho de otro modo, deberá verificar que la obligación de formalizar el contrato resulte exigible. Encontramos en esta línea de análisis los supuestos siguientes:

¹³ IX Pleno Casatorio Civil. Regla 4.

CONCLUSIONES

Primera. El otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como un deber de las partes de perfeccionar el contrato. Ante el incumplimiento de este deber el propietario podrá iniciar este proceso, atendiendo a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, a fin de que la parte renuente firme la escritura de formalización. Si a pesar del mandato judicial que ordena su otorgamiento, se mantiene en su negativa, es el juez quien se sustituye en el obligado.

Segunda. El otorgamiento de escritura pública constituye una formalidad del contrato de compraventa, por tanto, este acto no tendría existencia jurídica sin la existencia previa del contrato. Asimismo, el negocio jurídico que se pretende formalizar, debe estar vigente para surtir sus efectos vinculantes entre las partes contratantes; de presentarse un contrato que presenta ineficacia funcional, no será posible proceder con otorgar la escritura pública al accionante.

Tercera. En los contratos con prestaciones recíprocas, cada parte tiene el derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento, en tal sentido, resultará posible formular la excepción de incumplimiento. Este medio de defensa, requiere para su aplicación, la vigencia del contrato.

Cuarta. La Sentencia del **IX Pleno Casatorio Civil** sobre otorgamiento de escritura pública, constituye precedente judicial vinculante, estableciéndose las siguientes reglas: a) En un proceso de otorgamiento de escritura pública, el juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que previamente haya promovido el contradictorio entre las partes., b) En los procesos de otorgamiento de escritura pública el juez podrá analizar el ejercicio de la excepción de incumplimiento, y de advertirse que la excepción en cuestión

es amparable, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar del demandante. Se procederá del mismo modo cuando el incumplimiento se invoque como argumento de defensa., c) En los casos en que el demandado alega que se ha producido la resolución extra judicial de contrato, el juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda de escritura pública, sin declarar la resolución de contrato

Quinta. La resolución de contrato extrajudicial, deja sin efecto alguno el negocio jurídico celebrado entre las partes, sin necesidad de recurrir al juez para que resuelva dicho contrato; siempre y cuando se encuentre expresamente establecido en el contrato como cláusula resolutoria, la resolución del contrato extrajudicial, por incumplimiento de pago del saldo del precio, la misma que se hizo efectivo a través de una carta notarial a la parte actora.

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Libros:

- Bianca, M. (1994). *Diritto Civile. V. La Responsabilità*. Milano: Giuffrè Editore.
- Bianca, M. (2007). *Derecho Civil. 3. El contrato*. 1ª ed. F. Hinestrosa, & E. Cortés, Trads. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Castillo Freyre, M. (2003). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima: Ediciones Legales.
- División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. (2015). *Manual del Proceso Civil. Todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales*. Tomo II. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gaceta Jurídica. (2013). *Diccionario Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- García, M. (1997). *Derecho Civil II Derecho de Obligaciones*. Vol. 2: Los contratos en particular y las obligaciones no contractuales. Barcelona: Bosh.
- Gutiérrez, L. (2009). *Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa*. Madrid: Reus.
- Roppo, V. (2009). *El contrato*. 1ª ed. T. a. Traducción de Nélvor CARRETEROS TORRES, Trad. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Torres Vásquez, A. (2001). *Acto Jurídico*. 2ª ed. Lima: Editorial Moreno S.A.
- Torres Vásquez, A. (2012). *Diccionario de la Jurisprudencia Civil*. 3ª ed. Lima: Editorial Grijley.
- (2012). *Teoría General del Contrato*. Tomo 2. Lima: Pacifico Editores.

Artículos.

- Ninammanco Córdova, F. (2015). La configuración de la compraventa de bien ajeno: críticas a la doctrina dominante. *Actualidad Civil*, 80-112.

Recursos electrónicos.

- Hinestrosa, F. (Julio-diciembre de 2016). Tutela del acreedor frente al deudor incumplido. (U. E. Colombia, Ed.) Bogotá. Obtenido de <http://dx.doi.org/10.18601/01234366.n31.01>.
- Odar, R. (01 de 10 de 2014). *Dialnet Universidad de la Rioja*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5470243>

ANEXOS

- 1.A.** Demanda y sus respectivos anexos.
- 1.B.** Resolución Número Uno - Auto Inadmisibilidad, de fecha 30.07.2012.
- 1.C.** Resolución Número Tres - Auto Admisorio, de fecha 31.10.2012.
- 1.D.** Contestación de la demanda y sus respectivos anexos.
- 1.E.** Acta de Audiencia Única.
- 1.F.** Resolución Número Nueve, Sentencia de Primera Instancia, de fecha 12.02.2014.
- 1.G.** Resolución Número Trece, Sentencia de Vista, de fecha 08.09.2014.
- 1.H.** Casación N° 3795-2014-Lambayeque, Sentencia de la Corte Suprema, de fecha 10.09.2015.

Exp N°

: 1816-2012 -

2° CIV

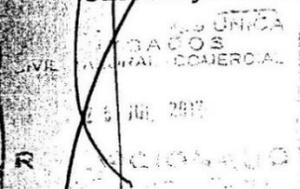
32
Treinta y dos
32
treinta y dos

Esp. Legal :

Materia : Otorgamiento de Escritura Pública y entrega de bien

SUMILLA : INTERPONE DEMANDA CON PRETENSIONES ACUMULADAS.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL



KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO, con DNI N° 16782881, domicilio real en Av. Balta N° 1163 y procesal en la calle Manco Capac N° 262 Tercer Piso Of. 02 Chiclayo, a Usted digo:

I. DEMANDADA, NOMBRE Y DOMICILIO :

Es la Empresa **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.** con oficinas ubicadas en el Sector La Garita, costado de la Universidad Señor de Sipán, Carretera Chiclayo a Pimentel, donde será emplazado su representante legal, conforme a las disposiciones del Art. 157 del Código Procesal Civil.

II. PETITORIO

2.1. COMO PRETENSIÓN PRINCIPAL EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD, del Lote N°17 de la Manzana 1 de la Urb. "Los Sauces" ubicada en el Sector la Garita del Distrito de Pimentel, Provincial de Chiclayo con un área de 180 metros cuadrado adquirido mediante contrato de compra venta de fecha 18 de Setiembre del 2006.

2.2. COMO PRESCRIPCIÓN ACUMULADA, OBJETIVA ORIGINARIA ACCESORIA LA ENTREGA DE LA POSESIÓN A

33
Treinta y Tres.
33
treinta
y tres

LA RECURRENTE DEL REFERIDO LOTE, en virtud de estar totalmente pagado el precio de compra venta en lo consiguiente me corresponde como propietaria gozar del derecho de posesión conforme a ley.

III. SUSTENTO FACTICO

3.1. DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

PÚBLICA:

a. Dando estricto cumplimiento a la ley 26872 modificada por el Art. 1 del D.L. N° 1070 sobre materias conciliables, acreditado que por ante la asociación peruana de Ciencias Jurídicas y Conciliación (APECC) la recurrente presentó solicitud de conciliación extrajudicial sobre la materia pretendida, sin la concurrencia a ambas audiencias por parte de la demandada por lo que queda expedito mi derecho para solicitarle la Tutela Jurisdiccional Efectiva, se ampare la pretensión interpuesta.

b. Con fecha 18 de Setiembre del 2006, según contrato privado celebrado con el Representante Legal de la demandada, se me otorga en venta el lote N° 17 de la Manzana 1 de la Urb. Los Sauces, ubicada en el Sector la Garita del Distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, de una extensión superficial de 174.80 metros cuadrados, identificándose por los linderos siguientes: Por el Frente calle N° 11 con 8.58 ml; Por la Derecha calle N° 4 con 20.23 ml.; Por la Izquierda con lote N° 16 20.24 ml; Por el Fondo con propiedad de Terceros con 8.70 m.l.

c. El precio de venta pactado ascendió a la suma de US \$14,400.00 dólares americanos pagándose una primera cuota de US 350.00 y saldo financiado con sus intereses de \$14,050.00 para ser pagados en 59 cuotas una de \$ 348.22 dólares Americanos, con vencimiento la última el 01 de Setiembre del 2011.

34
Trenta y cuatro
37
Trenta y siete
y veint

d. La recurrente cumplió con pagar la totalidad del precio de venta y con exceso con depósitos efectuados a las cuentas corriente de la demandada del Banco de Crédito del Perú Códigos Nros 193-1154168-1-71 y 1931453200-1-97; a la cual se le asignó como código de usuario mi documento de identidad N° 16782881.

e. Que, habiendo cumplido con pagar la totalidad del precio de venta la demandada se niega en otorgar la respectiva escritura Pública de propiedad, pues ni a la carta notarial cursada oportunamente así como a la petición de Conciliación Extrajudicial promovida les ha brindado la atención que el caso requiere, demostrando con tal negativa el esperar el fallo del Órgano judicial pertinente por ser la vía idónea en este caso

3.2. PRETENSIÓN ACUMULADA

Reproduzco por economía procesal los fundamentos de la pretensión principal pues de estar acreditada el pago total del precio de venta, corresponde a la demandada estricto cumplimiento al Art. 1550 del Código Civil; esto es entregar la posición del bien en el estado en que se encuentra, en razón de haber cumplido con los extremos del contrato de venta, tal y conforme lo exige el Art. 558 del C.C.

Tratándose de una pretensión acumulada, probado los extremos de la principal en cumplimiento del Art. 196 del C.P.C., resolviéndose la principal como fundada la accesoria también corre la misma suerte.

IV. SUSTENTO JURÍDICO

4.1. DE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Art. VI del C.C. que permite el apersonamiento por interés moral y económico

Art. 1549 del C.C. que impone al vendedor la obligación de perfeccionar la transferencia de propiedad.

35
Trenta y cinco
35
treinta
y cinco

Art. 1558 del C.C. que obliga al comprador a pagar el precio pactado.

4.2. DE LA PRETENSIÓN ACUMULADA

Art. 1550 del C.C. que obliga al vendedor a entregar el bien en el estado en que se encuentra.

Art. 87 del C.P.C., que permite interponer pretensiones acumuladas, objetivas, originarias y accesorias.

V. VIA PROCEDIMENTAL

Corresponde al proceso de conocimiento.

VI. MONTO DEL PETITORIO

No cuantificable por referirse a pretensiones de puro derecho

VII. MEDIOS PROBATORIOS

7.1. DE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL

1. Solicitud y actas de proceso de conciliación extrajudicial
2. Contrato privado de venta de fecha 18 de Setiembre del 2006.
3. Relación de pagos hasta por un importe de \$20,381.91 dólares americanos.
4. En Folios 2 documentos que acreditan el desarrollo del crédito otorgado.
5. Copia de los bauchers de los pagos efectuados a las cuentas citadas.
6. Copia de la carta notarial cursada a la demandada.

36
Trenta y seis
treinta
y seis

7. Copia del recibo de impuesto del recibo de alcabala con fecha 06 de Setiembre del 2011 a la Municipalidad Distrital de Pimentel.

8. Copias de las declaraciones juradas presentadas al Municipio Distrital de Pimentel, respecto del lote materia de pretensión.

7.2. DE LA PRETENSIÓN ACUMULADA

1. Por economía procesal se tendrán como medios probatorios todos los referidos en la pretensión principal

VIII. ANEXOS DE LA DEMANDA

- 1.A. Solicitud y acta de conciliación extrajudicial ✓
- 1.B. Contrato privado de venta
- 1.C. Relación de pagos
- 1.D. Fojas 02 documento de compra venta
- 1.E. Copia de los bauchers de pago
- 1.F. Copia de la carta notarial
- 1.G. Copia de recibo de pago impuesto de alcabala
- 1.H. Copia de las declaraciones juradas
- 1.I. Copia del DNI de la recurrente

POR TANTO:

Sírvase Usted señor Juez, admitir a tramite la presente resolviéndola como fundada en su oportunidad.

Chiclayo, 19 de Julio de 2012

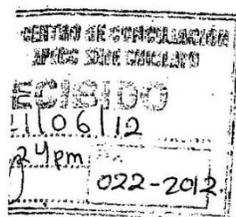
[Faint signature and stamp]

Nathy Obregon

02
DesJ. Q. 1
0
0

SUMILLA: SOLICITA CONCILIACIÓN
EXTRAJUDICIAL

SEÑOR DIRECTOR DEL CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
PARA LA PAZ



KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO, con DNI N°
16782881, con domicilio real en la Av. Balta N° 1163 y
procesal el ubicado en la calle Manco Capac N° 262
Tercer Piso Of.02 - Chiclayo; a Usted digo:

I. NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL CITADO

Resulta se la EMPRESA INVERSIONES
CENTENARIO S.A.A. con oficinas ubicadas en el Sector La Garita costado
de la Universidad Señor de Sipán, carretera Chiclayo Pimentel, donde será
notificada su representante legal conforme a ley.

II. PRETENSIÓN A CONCILIAR

1. Se refiere al otorgamiento de Escritura Pública de
transferencia de propiedad del lote de terreno urbano N° 17 de la Mz. I de
la Urb. Los Sauces del distrito de Pimentel provincia de Chiclayo de una
extensión superficial de 180 m2 adquirido mediante contrato de compra
venta de fecha 18 de Setiembre del 2006

III. HECHOS QUE SUSTENTAN LA PETICIÓN

1. La recurrente con fecha 18 de setiembre del 2006
mediante Contrato Privado celebrado con los representantes legales de la
Empresa Inversiones Centenario recibo en venta el lote 17 de la Mz. I de la
Urb. Los Sauces, distrito de Pimentel Provincia de Chiclayo, de una
extensión superficial de 180 m2, teniendo como lindero por el Frente la calle
11 con 8.58 metros, por la derecha con la calle 4 con 23.23 metros, por la

03
tres
70

izquierda con el lote 16 con 20.68 metros y por el fondo con propiedad de terceros con 5 metros.

2. El precio de venta pactado fue de US\$ 14,400 Dólares Americanos, pagándose una primera cuota de US\$ 350.00 dólares y el saldo para ser pagado en 59 cuotas cada una en un importe de US\$ 348.22 dólares cada una, con vencimiento la última a septiembre del 2011.

3. La recurrente ha cumplido con pagar la totalidad del precio de venta pactado con cargo a las cuentas de la vendedora Nros 193-1154168-1-71 y cta N° 193-1453200-1-97, donde consta como código de usuario mi numero de documento de identidad 16782881; cuentas del Banco de Crédito del Perú.

4. Que con fecha 09 de Septiembre del 2011 le cursé carta notarial a la vendedora para que cumpla con otorgarme la escritura pública de traslación de dominio y darme posesión del lote de terreno tal y conforme lo dispone el Art. 1550 del Código Civil. →

5. Como quiera que la vendedora se niega a cumplir la pretensión materia de conciliación requiero de su Despacho la intervención a efectos de viabilizar de acuerdo a ley la pretensión en la vía judicial de no ser conciliable esta.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Art. 70 de la Carta Magna que garantiza el derecho a la propiedad.

Ley N° 26872, modificada por el Art. 1 del D.Leg. N° 1070 sobre conciliación

Art. 1550, del Código Civil que obliga al vendedor a entregar el bien en el estado en que se encuentra

04
Cuatr
o 4
C/2012

Art. 1549 del Código Civil, que impone al vendedor la obligación de perfeccionar la transferencia de propiedad del bien.

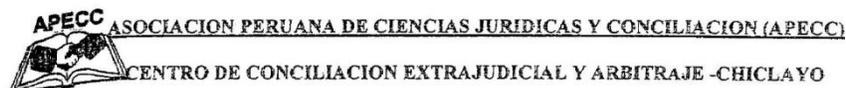
V. MEDIOS PROBATORIOS

1. Contrato Privado de Venta de fecha 18 de Setiembre del 2006.
2. Relación de pagos efectuados por la recurrente a la vendedora hasta por un importe de US\$.20,381.91 Dólares Americanos.
3. Copia de la carta notarial cursada a la vendedora con fecha 09 de Setiembre del 2011.
4. Copia del recibo de haber cumplido con pagar el impuesto de alcabala con fecha 26 de setiembre del 2011 a la Municipalidad Distrital de Pimentel.
5. Copias de las declaraciones juradas de autovaluo presentadas al Municipio Distrital de Pimentel.
6. Copia del Documento de Identidad de la recurrente

POR TANTO:

Pido A Usted conciliador extrajudicial iniciar el procedimiento de conciliación en la forma solicitada, notificando a las partes conforme a ley.

Chiclayo, 20 de Abril del 2012

06
Jueves
5:45

APECC ASOCIACION PERUANA DE CIENCIAS JURIDICAS Y CONCILIACION (APECC)
CENTRO DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL Y ARBITRAJE -CHICLAYO

Autorizado por Resolución Directoral N° 1513-2012- JUS/DGDP-DCMA.

EXP. N° 23- 2012

CONSTANCIA DE ASISTENCIA E INVITACIÓN PARA CONCILIAR.

En la ciudad de Chiclayo siendo las 11:00 am, del día 09 de Julio del 2012 ante mi JIMY B. NICOLA CARRANZA, en mi calidad de conciliador debidamente acreditado por el Ministerio de Justicia, mediante Registro N° 29256, presento su solicitud de conciliación Doña: **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO**, con DNI N° 16782881, a efectos de llegar a un acuerdo con **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A**, siendo la Materia a Conciliar: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

ASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

Siendo las 11:10 am, del día 09 de Julio del 2012 y luego de hacer los llamados respectivos solo se verificó la presencia de la solicitante: **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO**.

Habiendo no asistido: **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A**.

SE SEÑALA NUEVA FECHA PARA LA REALIZACIÓN DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

De conformidad con lo señalado por la ley de Conciliación N° 26872, modificado por el Decreto Legislativo N° 1070 y el Decreto Supremo N° 014-2008-JUS-Reglamento de la Ley de Conciliación para el día Martes 17 de Julio del 2012 a Horas 11:00 am, en las instalaciones del Centro de Conciliación APECC-Chiclayo ubicado en la Calle 7 de ENERO N° 740- 2° Piso – Chiclayo, dándose por notificado la parte asistente.


 DR. JIMY ROBINSON NICOLA CARRANZA
 C.O. CONCILIADOR N° 29256


 KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO.
 DNI N° 16782881.

Nota: Se solicita que las personas invitadas traigan consigo DNI original, y copia Simple, si fuera Persona Jurídica traer copia del poder de Representación de los Registros Públicos (PODER ACTUALIZADO), para la Audiencia.



ASOCIACIÓN PERUANA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y CONCILIACIÓN (APECC)
CENTRO DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL Y ARBITRAJE - CHICLAYO
Autorizado por Resolución Directoral N° 1618-2012- JUS/DGGP/JCMA

05
Cine
05
ca

ACTA DE CONCILIACIÓN POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES.

EXP. N° 23-2012.

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 23-2012.

En la ciudad de Chiclayo, a los cuatro días de Julio del año dos mil doce siendo las diez con diez de la mañana, ante mi Dr. JIMY B. NICOLA CARRANZA, con DNI N° 16796957, en calidad de Conciliador autorizado por el Ministerio de Justicia con acreditación N 29256, se presentó el solicitante: KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO, identificada con DNI N° 16782881, domiciliada en calle La Florida N° 306 de la Urbanización San Eduardo, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, con el objeto de que les asista en la solución de su conflicto.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la audiencia de conciliación en dos oportunidades consecutivas: la primera el día 09 de Julio del 2012 a horas 11:00 am, y la segunda el día de hoy 17 de Julio del 2012 a horas 11:00 am. Y no habiendo concurrido a ninguna sesión la invitada INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Por esta razón se extiende la presente Acta N° 23-2012, dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho:

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

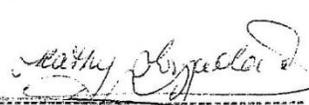
Los hechos expuestos son los señalados en la solicitud de conciliación presentada por KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO, los mismos que se adjuntarán y formaran parte integrante del Acta en el modo que establece el Reglamento, según lo normado por el Art. 16, Inciso "C" del Decreto Legislativo que modifica la Ley 26872, Ley de Conciliación.

DESCRIPCION DE LAS CONTROVERSIAS:

La solicitante KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO, presenta su solicitud ante éste Centro de Conciliación a fin de que la invitada INVERSIONES CENTENARIO S.A.A: cumpla con lo siguiente:

Que, la invitada otorgue Escritura Pública de Transferencia de Propiedad por el Lote de Terrano Urbano, signado como Lote N° 17 de la Manzana "I" de la Urbanización los Sauces del Distrito de Pimental, Provincia de Chiclayo, el mismo que consta de una extensión superficial de 120.00 m2, adquirido mediante Contrato de Compraventa de fecha 18 de setiembre del año 2006.


Y MARCELO PENA BARRONERA
SECRETARIA GENERAL
CENTRO DE CONCILIACION


KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO
IDENTIFICADA CON DNI N° 16782881
La presente Acta General que se extiende en dos copias, una para cada una de las partes, quedando en el expediente de esta causa.

**PRIMERA:**

LA VENDEDORA es propietaria de EL TERRENO indicado en los ANTECEDENTES del presente Contrato.

Sobre EL TERRENO se están ejecutando las obras de habilitación urbana de LA URBANIZACIÓN, habiéndose autorizado a LA VENDEDORA mediante LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL a celebrar contratos de venta garantizada, respecto a los lotes que se detallan en LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL.

SEGUNDA:

Por el presente Contrato LA VENDEDORA vende EL LOTE ubicado en LA URBANIZACIÓN a EL(LOS) COMPRADOR(ES), y EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) recíprocamente a pagar el PRECIO DE VENTA a LA VENDEDORA.

EL LOTE tiene EL ÁREA y los LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS indicados en los ANTECEDENTES del presente Contrato.

La extensión superficial, linderos y medidas perimétricas de EL LOTE estarán supeditadas a los reajustes definitivos que pudieran efectuarse conforme al Plano respectivo que apruebe la autoridad competente, al concluir la ejecución de las obras de habilitación urbana; todo ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1574 del Código Civil.

En caso que el área de EL LOTE resultara menor, LA VENDEDORA deducirá esa diferencia de la(s) última(s) cuota(s) integrante(s) del saldo de precio de venta fraccionado.

Si el área de EL LOTE resultara mayor, LA VENDEDORA comunicará este hecho a EL(LOS) COMPRADOR(ES) mediante carta cursada a su domicilio, otorgándole(s) un plazo de treinta (30) días calendario para que proceda(n) a efectuar el pago por la diferencia del precio de venta pactado, a consecuencia de la mayor área. Si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumple(n) con dicho pago, queda(n) obligado(s) a pagar intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú, además de los gastos que ocasione procurar el pago de lo adeudado, los mismos que se devengarán desde el vencimiento del plazo antes referido y hasta que se haga efectivo el pago a LA VENDEDORA.

Asimismo, y de presentarse las diferencias de área antes referidas, se procederá a suscribir las Cláusulas Adicionales pertinentes a fin de modificar EL ÁREA y los LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS antes descritos, así como modificar el PRECIO DE VENTA de EL LOTE.

Se comprende además del área señalada de EL LOTE, sus aires, usos, costumbres, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda a EL LOTE.

TERCERA:

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que EL LOTE es de carácter indivisible y destinado al USO DETERMINADO.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer lo dispuesto por LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL, en la que se establece que la Habilitación Urbana es de Tipo Progresivo, asumiendo EL(LOS) COMPRADOR(ES) la obligación de ejecutar las obras pendientes que correspondan de acuerdo a lo establecido por las disposiciones legales sobre la materia.

LA VENDEDORA ejecutará las obras de demarcación de lotes con hitos, instalación de las redes de agua potable y alcantarillado, y de las redes eléctricas de alumbrado público. Asimismo, ejecutará las obras de pavimentación de pistas y construcción de veredas.

Queda expresamente establecido que las conexiones domiciliarias de agua potable y de energía eléctrica, así como la instalación de los medidores correspondientes, no están incluidos en el PRECIO DE VENTA, y son de cuenta, cargo y responsabilidad de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

Los contratantes declaran que LA VENDEDORA procederá a efectuar la entrega de EL LOTE a EL(LOS) COMPRADOR(ES) cuando la autoridad competente expida la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana y de acuerdo a la programación de entrega de lotes que efectuará LA VENDEDORA, conviniéndose que ambas partes procederán a suscribir el Acta de Entrega de EL LOTE, asumiendo EL(LOS) COMPRADOR(ES) el riesgo de su pérdida y/o deterioro.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a gestionar ante LA MUNICIPALIDAD la aprobación de los proyectos de edificación y el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra, respetando los retiros, zonificación y reglamentos municipales.

Asimismo, queda establecido que en caso de resolución de la compraventa EL(LOS) COMPRADOR(ES) deberá(n) devolver la posesión de EL LOTE totalmente desocupado y libre de interferencias, al sólo requerimiento de LA VENDEDORA.

Kathy Lopez

Lote N° 17, Manzana I, "URB. LOS SAUCOS"

**CUARTA:**

El PRECIO DE VENTA de EL LOTE, establecido en los ANTECEDENTES de este Contrato, es pactado de mutuo y común acuerdo por los contratantes. Las partes declaran que el pago del precio de venta es fraccionado en cuotas de la siguiente forma:

- Una PRIMERA CUOTA que se encuentra pagada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) a la firma del presente Contrato; y
- El SALDO DE PRECIO será pagado en LAS CUOTAS y por el VALOR DE LAS CUOTAS establecidos en los ANTECEDENTES del presente Contrato. Las cuotas del saldo de precio deben ser pagadas por EL(LOS) COMPRADOR(ES) mensualmente, de acuerdo a LOS VENCIMIENTOS DE LAS CUOTAS señalados en los ANTECEDENTES del presente Contrato.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente conocer que en las cuotas del saldo de precio se encuentran incluidos los siguientes conceptos:

- el capital del saldo de precio de venta,
- el interés convencional compensatorio pactado a la tasa máxima en moneda extranjera fijada por el Banco Central de Reserva del Perú, y
- los gastos administrativos por la venta de inmueble con saldo de precio fraccionado.

Se deja constancia que los contratantes pactan la forma de pago del precio de venta conforme a lo establecido en el Código Civil y la Ley de Protección al Consumidor (Decreto Legislativo N° 716 y sus modificatorias).

Los importes de los conceptos expresamente referidos se detallan en el documento denominado Desarrollo de Crédito que es elaborado de común acuerdo y que forma parte integrante del presente Contrato. Las partes manifiestan expresamente conocer y aceptar a su completa satisfacción dicho Desarrollo de Crédito, el cual es suscrito por ambos contratantes.

Si cualquiera de las cuotas no es pagada el día de su vencimiento, devengará además del interés compensatorio pactado, un interés moratorio a la tasa máxima en moneda extranjera que fije el Banco Central de Reserva del Perú, hasta el día en que se haga efectivo el pago, además de gastos administrativos, de cobranza, y otros conceptos pactados o autorizados por las autoridades competentes; conviniendo expresamente las partes contratantes que **no será necesaria la intimación para constituir en mora a EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, conforme a lo señalado en el inciso 1 del artículo 1333 del Código Civil.

Las partes acuerdan que el pago de las cuotas deberá efectuarse en las fechas de sus vencimientos; salvo que la fecha de vencimiento sea día inhábil, estableciéndose que en tal caso el pago deberá efectuarse el primer día hábil siguiente a la fecha de vencimiento de la respectiva cuota.

Las cuotas del saldo de precio deberán ser pagadas en las oficinas y/o agencias del Banco de Crédito del Perú; estableciéndose que LA VENDEDORA, excepcionalmente, podrá recibir el pago de las cuotas del saldo de precio en su domicilio señalado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, pero no encontrándose obligada a ello.

Los contratantes declaran expresamente que los intereses convencionales compensatorios y moratorios pactados en el presente Contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1243 del Código Civil, se aplicarán siempre a las tasas máximas fijadas o permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú, o por la autoridad que pudiera ser designada para tal efecto. En ese sentido, a la fecha de suscripción del presente documento, las partes precisan que, en la moneda extranjera pactada para el pago del precio de venta, la tasa máxima de interés compensatorio es la TAMEX, y la tasa máxima de interés moratorio es el veinte por ciento (20%) de la TAMEX.

Queda establecido en forma expresa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) está(n) obligado(s) solidariamente a cumplir con el pago del precio de venta en su totalidad, además de los conceptos expresamente pactados.

Nombre completo de la persona a quien deberá pagarse la suma de dinero consignada en la letra de cambio. EL(LOS) COMPRADOR(ES) declarará(n) que la obligación de pagar el saldo de precio se encuentra representada en un Pagaré a la orden de LA VENDEDORA, al que en adelante se le denominará PAGARÉ, que es emitido por EL(LOS) COMPRADOR(ES), por el importe del capital del saldo de precio de venta y con fecha de vencimiento a la vista; estableciéndose que la presentación al pago del PAGARÉ podrá hacerse durante un plazo de siete (7) años desde la fecha de su emisión. **El PAGARÉ podrá ser presentado para su pago a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) en cualquier momento, a decisión de LA VENDEDORA, siempre y cuando EL(LOS) COMPRADOR(ES) incumpla(n) con el pago de tres (3) o más cuotas del saldo de precio referidas en el acápite b) de esta Cláusula Cuarta, sucesivas o alternadas.**

Queda establecido que el PAGARÉ no constituye una novación de la obligación original de pagar el saldo de precio, y aun cuando se perjudique por culpa de LA VENDEDORA no se extinguirá la obligación original.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) tiene(n) la obligación de pagar o reembolsar a LA VENDEDORA los gastos, portes, cargos, comisiones y cualquier otro concepto que se origine por el incumplimiento en el pago del PAGARÉ.

LA VENDEDORA procederá a entregar el PAGARÉ cancelado únicamente cuando EL(LOS) COMPRADOR(ES) haya(n) cumplido

Lote N° 17, Manzana I, "URB. LOS SAUCES"

Kathy Lopez



con pagar la totalidad del precio de venta, conforme a lo pactado en el presente Contrato.

QUINTA:

Los contratantes convienen expresamente que el pago del precio de venta, de acuerdo a lo pactado en la Cláusula Cuarta, se efectuará exclusiva y obligatoriamente en Dólares de los Estados Unidos de América, constituyendo este acuerdo pacto en contrario a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 1237 del Código Civil, modificado por el Decreto Ley N° 25878.

Ante la eventualidad que se derogue, modifique o suspenda lo dispuesto en la norma legal antes referida, las partes contratantes acuerdan que el pago de las cuotas del saldo de precio pactado en Dólares Americanos podrá ser efectuado en moneda nacional al tipo de cambio promedio ponderado de venta que señale la Superintendencia de Banca y Seguros, según publicación en el Diario Oficial El Peruano, el día que se haga efectivo el pago, conforme a lo establecido en la Resolución Cambiaria N° 007-91-EF/90 del Banco Central de Reserva del Perú.

Las partes establecen expresamente que si por mandato de norma legal no se pudiera pactar o fuera imposible cobrar el precio de venta en moneda extranjera, entonces a partir de esa fecha los importes de las cuotas del saldo de precio pactado en Dólares Americanos se convertirán a su equivalente en moneda nacional en la forma que se establece en el párrafo precedente, y en caso que éstas no sean pagadas en las fechas de sus vencimientos, devengarán intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú.

SEXTA:

Las partes convienen que si el Banco Central de Reserva del Perú, o la autoridad competente, incrementara las tasas máximas de intereses compensatorios y/o moratorios, o se creara, estableciera o regulara cualquier concepto que fuera aplicable al precio de venta fraccionado, entonces LA VENDEDORA se encuentra plenamente facultada para aplicar, sin necesidad de aviso previo, el incremento o el nuevo concepto antes referidos al saldo de precio fraccionado pendiente de pago de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Cuarta precedente; en consecuencia, EL(LOS) COMPRADOR(ES) queda(n) obligado(s) a pagar, en los vencimientos de las cuotas previstas en la mencionada Cláusula, los importes que resulten del reajuste de las cuotas del saldo de precio de venta fraccionado al aplicarse las mayores tasas máximas y/o el nuevo concepto que corresponda según lo convenido en el presente documento, estableciéndose que LA VENDEDORA podrá emitir automáticamente y con vencimientos paralelos un juego de letras de cambio por dicho reajuste que EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a aceptar y a pagar en las fechas de sus respectivos vencimientos.

En caso de pago anticipado de cualquiera de las cuotas del saldo de precio LA VENDEDORA descontará los intereses compensatorios y los gastos administrativos por la venta de inmueble con precio fraccionado, referidos en la Cláusula Cuarta, no devengados. Adicionalmente, EL(LOS) COMPRADOR(ES) queda(n) obligado(s) a pagar a LA VENDEDORA los gastos administrativos que se deriven de la operación de pago anticipado de las cuotas.

Queda expresamente establecido que EL(LOS) COMPRADOR(ES) asume(n) el pago de las obligaciones tributarias, impuestos y gastos administrativos que se deriven de la modificación o variación de los importes y/o fechas de vencimiento de las cuotas del saldo de precio de venta establecidas en la Cláusula Cuarta.

SÉTIMA:

En caso que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con realizar el pago oportuno de tres (3) o más cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o alternadas, de cualquiera de LAS CUOTAS referidas en el acápite b) de la Cláusula Cuarta que antecede y en el Desarrollo de Crédito que forma parte del presente Contrato, entonces LA VENDEDORA tendrá el derecho para actuar y escoger, a su sola elección, por una de las siguientes alternativas:

- a) Resolver de pleno derecho el presente Contrato de Compraventa, sin responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial alguna, produciéndose la resolución de pleno derecho cuando LA VENDEDORA remita carta notarial con tal finalidad a EL(LOS) COMPRADOR(ES), al domicilio consignado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, comunicándole(s) que hace efectiva la cláusula resolutoria pactada. LA VENDEDORA podrá entonces de forma inmediata transferir EL LOTE a terceras personas.

De darse esta situación, LA VENDEDORA exigirá el pago y/o retendrá del capital del precio de venta pagado por EL(LOS) COMPRADOR(ES) los siguientes conceptos:

- Una indemnización por daños y perjuicios hasta por un importe equivalente al treinta por ciento (30%) del precio de venta pactado; y
- El reembolso de los gastos de cobranza, intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones de pago, comisiones, impuestos y cualquier otro concepto derivado del presente Contrato de Compraventa y su resolución.

Asimismo, se precisa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) queda(n) obligado(s) a devolver la posesión de EL LOTE totalmente desocupado y libre de interferencias, al sólo requerimiento de LA VENDEDORA.

Kathy Obregón



- b) Exigir el inmediato pago del saldo de precio de venta pendiente de pago, dándose por vencidas las cuotas del saldo de precio referidas en la Cláusula Cuarta precedente, de conformidad con lo establecido en el artículo 1561 del Código Civil.

Para tal efecto, LA VENDEDORA remitirá a EL(LOS) COMPRADOR(ES) una carta notarial al domicilio consignado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, exigiéndole(s) el pago inmediato del íntegro del saldo adeudado, al haberse dado por vencidas las cuotas del saldo de precio y dejado sin efecto los plazos que fueron establecidos para el pago fraccionado del saldo de precio de venta.

En caso EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con el pago inmediato de la deuda, sobre el importe adeudado se devengarán intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas en moneda extranjera fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú, gastos administrativos, de cobranza, además de comisiones o cualquier otro concepto aplicable o autorizado por las autoridades competentes.

OCTAVA:

En la eventualidad que estando al día en sus pagos EL(LOS) COMPRADOR(ES) solicitase(n) la resolución del presente Contrato de Compraventa, y LA VENDEDORA accediese, LA VENDEDORA exigirá el pago y/o retendrá del capital del precio de venta pagado una indemnización por daños y perjuicios hasta por un importe equivalente al quince por ciento (15%) del precio de venta pactado, más los gastos de cobranza, intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones de pago, comisiones, impuestos y cualquier otro concepto derivado de la compraventa y su resolución.

En caso que encontrándose vencidas e impagas una o más cuotas del saldo de precio de venta, EL(LOS) COMPRADOR(ES) solicitase(n) la resolución del presente Contrato de Compraventa, y LA VENDEDORA accediese, LA VENDEDORA exigirá el pago y/o retendrá del capital del precio de venta pagado una indemnización por daños y perjuicios hasta por un importe equivalente al veinticinco por ciento (25%) del precio de venta pactado, más los gastos de cobranza, intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones de pago, comisiones, impuestos y cualquier otro concepto derivado de la compraventa y su resolución.

NOVENA:

De darse la resolución de la presente compraventa conforme a lo pactado en el acápite a) de la Cláusula Séptima o de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Octava, se conviene expresamente que quedarán en beneficio de LA VENDEDORA sin obligación de reembolso alguno las mejoras necesarias, útiles, de recreo y/o construcciones que se hubieran introducido en EL LOTE o que correspondan al mismo, cualquiera fuera la naturaleza o el valor de aquéllas; y como consecuencia de ello, las partes convienen en precisar que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no tiene(n) ningún derecho de retención respecto a EL LOTE.

De producirse la resolución de pleno derecho por incumplimiento de EL(LOS) COMPRADOR(ES) conforme a lo previsto en el acápite a) de la Cláusula Séptima, en el caso que se haya extendido la Escritura Pública de la presente compraventa y/o se haya inscrito la compraventa en el Registro de Predios, entonces LA VENDEDORA procederá a otorgar la respectiva Escritura Pública de Resolución de Compraventa.

DÉCIMA:

Las partes contratantes convienen en manifestar que en los casos de resolución de la presente compraventa de acuerdo a lo previsto en las Cláusulas Séptima y Octava, LA VENDEDORA procederá a efectuar la liquidación respectiva según lo manifestado precedentemente, estableciéndose que única y exclusivamente será materia de devolución a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el remanente que quedare luego de deducir del precio de venta que haya sido efectivamente pagado, la indemnización por daños y perjuicios, y los demás conceptos que correspondan de acuerdo al presente Contrato.

En tal sentido, los contratantes precisan que la indemnización y los demás conceptos antes referidos se aplicarán sobre el importe del capital del precio de venta pagado, excluyéndose de dicha aplicación los importes pagados por conceptos de interés convencional compensatorio y de gastos administrativos por la venta de inmueble con saldo de precio fraccionado, a los que se hace referencia en la Cláusula Cuarta, conviniendo expresamente los contratantes en declarar que no serán materia de devolución los importes pagados por dichos conceptos.

Las partes pactan que los importes que LA VENDEDORA hubiere recibido por cualquier concepto de EL(LOS) COMPRADOR(ES), serán materia de compensación respecto de las obligaciones de pago de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) que se deriven de la presente compraventa y de su resolución.

Los contratantes pactan expresamente que si existiese algún remanente por devolver luego de efectuarse la liquidación por la resolución de la compraventa, de acuerdo a lo previsto precedentemente, dicho remanente será devuelto a EL(LOS) COMPRADOR(ES), sin intereses a su favor, luego de la venta de EL LOTE y en el domicilio de LA VENDEDORA.

Queda establecido que de darse la resolución de la compraventa, LA VENDEDORA tiene la facultad de exigir el pago y/o


 11
 OK

retener de lo pagado por EL(LOS) COMPRADOR(ES) una compensación por el uso de EL LOTE. Los contratantes de mutuo acuerdo fijan tal compensación en el cinco por ciento (5%) del precio de venta pactado, estableciéndose que dicha compensación se devengará mensualmente, desde la fecha en que LA VENDEDORA entregué EL LOTE a EL(LOS) COMPRADOR(ES), según la respectiva Acta de Entrega, y hasta que se cumpla totalmente con la desocupación y devolución de EL LOTE. Asimismo, los contratantes pactan que la referida compensación se elevará en un cien por ciento (100%) de año en año, respecto del año anterior, hasta la total desocupación y entrega de EL LOTE a LA VENDEDORA.

DÉCIMA PRIMERA:

Las partes contratantes de mutuo y común acuerdo pactan expresamente que LA VENDEDORA se reserva la propiedad de EL LOTE en tanto la compraventa celebrada no se inscriba en el Registro de Predios, o, en tanto no se haya pagado la totalidad del precio de venta pactado; conviniendo los contratantes que con la inscripción registral de la presente compraventa, o, con el pago íntegro del precio de venta pactado, se deja sin efecto la reserva de propiedad pactada, adquiriendo EL(LOS) COMPRADOR(ES) automáticamente la propiedad de EL LOTE al realizarse el referido acto registral, o, al efectuarse el pago del íntegro del precio de venta.

Las partes contratantes establecen que, además de los casos previstos en el párrafo precedente, LA VENDEDORA unilateralmente tiene la facultad de levantar el pacto de reserva de propiedad, para lo cual procederá a remitir una comunicación escrita a EL(LOS) COMPRADOR(ES) haciendo de su conocimiento tal decisión, adquiriendo EL(LOS) COMPRADOR(ES) automáticamente la propiedad de EL LOTE.

En virtud a lo pactado en esta Cláusula, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a no transferir, disponer y/o gravar derecho alguno sobre EL LOTE mientras se encuentre vigente la reserva de propiedad establecida de común acuerdo por las partes contratantes.

Cualquier otro acto realizado por EL(LOS) COMPRADOR(ES) en contravención a lo estipulado en esta Cláusula será nulo de pleno derecho y en consecuencia no producirá efecto alguno, estando sujeto sus autores a las responsabilidades civiles y penales correspondientes; además, de darse esta situación, las partes convienen expresamente que el presente Contrato de Compraventa se resolverá de pleno derecho, produciéndose la resolución cuando LA VENDEDORA remita carta notarial con tal fin a EL(LOS) COMPRADOR(ES) al domicilio consignado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1420 del Código Civil, procediéndose de acuerdo a lo previsto en las Cláusulas Séptima, acápite a), Novena y Décima.

DÉCIMA SEGUNDA:

LA VENDEDORA deja constancia que EL LOTE se encuentra libre de hipoteca, embargo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato limitativo de dominio; estableciéndose que LA VENDEDORA queda obligada al saneamiento por evicción conforme a ley.

DÉCIMA TERCERA:

Los contratantes declaran que cuando quede sin efecto la reserva de propiedad de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Décima Primera, quedará constituida automáticamente sobre EL LOTE una Hipoteca a favor de LA VENDEDORA por el MONTO DE HIPOTECA indicado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, a fin de garantizar el cumplimiento de la obligación de pago del precio de venta en la forma pactada en la Cláusula Cuarta; conforme a lo dispuesto por el artículo 1118 y demás disposiciones pertinentes del Código Civil.

La hipoteca comprenderá además del terreno, las posteriores construcciones, instalaciones, ampliaciones y mejoras que pudieran introducirse, y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda a EL LOTE, conforme a lo dispuesto en el artículo 1101 del Código Civil.

Los gastos de cancelación y levantamiento de la hipoteca serán asumidos íntegramente por cuenta y cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

En caso que se realice la ejecución de la garantía hipotecaria constituida, ambas partes contratantes convienen en valorizar EL LOTE en el PRECIO DE VENTA; estableciéndose que este valor aprobado de común acuerdo no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del inmueble hipotecado para los fines de su ejecución, salvo que LA VENDEDORA lo estime así por conveniente, precisándose que los gastos respectivos serán de cuenta y cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

DÉCIMA CUARTA:

Las obligaciones tributarias, tales como Impuesto Predial, arbitrios o cualquier otra, que se generen con posterioridad a la expedición de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana, o, luego que se hubiere producido el levantamiento del pacto de reserva de propiedad establecido en la Cláusula Décima Primera, lo que ocurra primero, serán de única y exclusiva responsabilidad de EL(LOS) COMPRADOR(ES). El Impuesto de Alcabala es de cargo exclusivo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

Para todos los efectos fiscales, de acuerdo a la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, Decreto

Lote N° 17, Manzana I, "URB. LOS SAUCES"

Stathy Cepeda



Legislativo N° 821 y sus modificatorias y reglamentarias, las partes contratantes convienen en precisar que la presente venta no constituye una operación gravada con el Impuesto General a las Ventas.

Será de cuenta y cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el pago de cualquier cuota o contribución de obras públicas que se acoten o cobren con posterioridad a la fecha de este Contrato, o se impongan en el futuro sobre EL LOTE.

DÉCIMA QUINTA:

Las partes establecen que sólo será exigible a LA VENDEDORA el otorgamiento de la Minuta de Compraventa y Escritura Pública respectiva cuando la autoridad competente haya expedido la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) tiene(n) la obligación de suscribir la Minuta y Escritura Pública de Compraventa cuando LA VENDEDORA le(s) remita una comunicación escrita requiriéndole(s) la suscripción de la Minuta y Escritura Pública de Compraventa, estableciéndose que EL(LOS) COMPRADOR(ES) deberán cumplir dicha obligación dentro del plazo que LA VENDEDORA señale en la mencionada comunicación escrita. Las partes convienen en precisar que la obligación de suscribir la Minuta y Escritura Pública de Compraventa a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) será exigible aun cuando no se hubiere producido la Recepción de Obras de Habilitación Urbana por la autoridad competente.

Todos los gastos notariales y registrales que origine la elevación a Escritura Pública de la respectiva Minuta de Compraventa hasta su inscripción en los Registros Públicos, serán de cuenta y cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), comprometiéndose incluso a proporcionar una copia simple de la Escritura Pública a LA VENDEDORA.

DÉCIMA SEXTA:

Las partes contratantes expresamente declaran que los domicilios que se consignan en los ANTECEDENTES de este Contrato son especialmente designados para efectos de la ejecución de las obligaciones y los derechos derivados de la presente Compraventa; pactándose que esta designación no sólo implica el sometimiento a la competencia territorial de los Jueces del DISTRITO JUDICIAL indicado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, sino que obliga a las partes a que toda comunicación y notificación deberá ser dirigida a los referidos domicilios, salvo que los contratantes convengan el cambio de domicilio mediante la suscripción de cláusula adicional, o, que se hubiera comunicado mediante carta notarial el cambio de domicilio con la debida anticipación, siempre dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Chiclayo para el caso de EL(LOS) COMPRADOR(ES), conforme a lo establecido en los artículos 34 y 40 del Código Civil.

En virtud a lo pactado en el párrafo precedente, se precisa que respecto al domicilio designado por EL(LOS) COMPRADOR(ES), la comunicación por carta notarial que LA VENDEDORA curse a EL(LOS) COMPRADOR(ES) haciendo efectiva una de las alternativas establecidas en los acápites a) o b) de la Cláusula Séptima, o cualquier otra comunicación escrita o notificación, se considerará recibida y bien realizada en el domicilio indicado, surtiendo plenos efectos aun cuando ésta no haya sido entregada a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por no ser ubicado(s) en dicho domicilio, o éste sea falso y/o inexistente.

Firmado en Lima y Chiclayo en la FECHA DE COMPRAVENTA indicada en los ANTECEDENTES del presente Contrato.


INVERSIONES CENTENARIO S.A.
LA VENDEDORA


EL(LOS) COMPRADOR(ES)

Anexo

13
trece

RELACION DE PAGOS EFECTUADO POR LA ADQUISICION DE UN TERRENO EN LA URBANIZACION
LOS SAUCES A INVERSIONES CENTENARIO POR KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO.

| Nº ORDEN | DETALLE | CANTIDAD CUOTAS | IMPORTE PAGADO EN DOLARES | FECHA |
|----------|---------|--------------------|------------------------------|----------|
| 1 | VOUCHER | 1 | 355.98 | 01-11-06 |
| 2 | VOUCHER | 1 | 356.56 | 01-12-06 |
| 3 | VOUCHER | 1 | 356.17 | 01-01-07 |
| 4 | VOUCHER | 1 | 357.34 | 01-02-07 |
| 5 | VOUCHER | 1 | 354.01 | 01-03-07 |
| 6 | VOUCHER | 1 | 354.79 | 01-04-07 |
| 7 | VOUCHER | 1 | 355.67 | 01-05-07 |
| 8 | VOUCHER | 1 | 354.30 | 01-06-07 |
| 9 | VOUCHER | 1 | 354.50 | 01-07-07 |
| 10 | VOUCHER | 1 | 353.81 | 01-08-07 |
| 11 | VOUCHER | 1 | 357.54 | 01-09-07 |
| 12 | VOUCHER | 2 | 725.05 | 02-01-08 |
| 13 | VOUCHER | 2 | 723.67 | 10-03-08 |
| 14 | VOUCHER | 1 | 360.00 | 29-04-08 |
| 15 | VOUCHER | 1 | 358.03 | 01-03-08 |
| 16 | VOUCHER | 1 | 359.02 | 01-04-08 |
| 17 | VOUCHER | 1 | 361.03 | 14-08-08 |
| 18 | VOUCHER | 1 | 362.00 | 19-08-08 |
| 19 | VOUCHER | 1 | 362.00 | 06-10-08 |
| 20 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 08-11-08 |
| 21 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 02-12-08 |
| 22 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 03-04-09 |
| 23 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 01-06-09 |
| 24 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 10-08-09 |
| 25 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 15-09-09 |
| 26 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 04-11-09 |
| 27 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 07-12-09 |
| 28 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 29-12-09 |
| 29 | VOUCHER | 1 | 363.00 | 18-01-10 |
| 30 | VOUCHER | 3 | 1089.00 | 20-04-10 |
| 31 | VOUCHER | 5 | 1815.00 | 23-08-10 |
| 32 | VOUCHER | 3 | 1089.00 | 01-10-10 |
| 33 | VOUCHER | 3 | 1024.00 | 09-12-10 |
| 34 | VOUCHER | 5 | 1741.00 | 24-02-11 |
| 35 | VOUCHER | 2 | 726.00 | 16-03-11 |
| 36 | VOUCHER | 1 | 350.00 | 20-06-11 |
| 37 | VOUCHER | 2 | 700.00 | 11-07-11 |
| 38 | VOUCHER | 2 | 696.44 | 23-08-11 |
| | | 57 | \$ 20,381.91 | |

NOTA:

POR ERROR SE HA PAGADO DE MAS \$751.40 DOLARES AMERICANOS, ESPERANDO ME DEVUELVAN LA DIFERENCIA.

Octubre 07
Novien 07
Dic. 07
Febrero 08

Anexo J
14
Cantoral
Cantoral

CLÁUSULA ADICIONAL:

Por la presente Cláusula Adicional del Contrato de Compraventa Garantizada de fecha 18 de Septiembre de 2006, respecto del Lote 17 de la Manzana I de la Urbanización "Los Sauces", ubicada en el Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, intervienen **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, con R.U.C. N° 20101045995, representada por sus Apoderados, Ing. Jorge Zúñiga Cantoral, con D.N.I. N° 08723917, y Sr. Gonzalo Sarmiento Giove, con D.N.I. N° 09340025, facultados según los Asientos 19-c) y 38-c) de la Ficha N° 58398, y los Asientos C00001 y C00030 de la Partida N° 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, como **LA VENDEDORA**, y el Sr. KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO, con D.N.I. N° 16782881, como **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, quienes declaran lo siguiente:

1. Mediante Resolución de Alcaldía N° 020-2007-MDP/A de fecha 19 de febrero de 2007, la Municipalidad Distrital de Pimentel procedió a Recepcionar las Obras de Habilitación Urbana de la Urbanización "Los Sauces", ubicada en el Sector La Garita, Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque; precisándose que las áreas, linderos, medidas perimétricas y usos de la lotización se detallan en la Memoria Descriptiva y en el Plano de Lotización N° 001-2007-MDP/GDU (Lámina L-01) que forman parte de dicha Resolución de Alcaldía.
2. Como consecuencia de la recepción de las obras de habilitación urbana referida en el numeral precedente, los contratantes convienen en modificar la Cláusula Segunda del Contrato de Compraventa Garantizada, estableciéndose que el área del Lote 17 de la Manzana I materia de la venta es 174.80 m², con los linderos y las medidas perimétricas siguientes:
 - Por el frente, con Calle 11, con 8.58 ml.
 - Por la derecha, con Calle 4, con 20.23 ml.
 - Por la izquierda, con Lote 16, con 20.24 ml.
 - Por el fondo, con Prop. Terceros, con 8.70 ml.
3. Asimismo, los contratantes convienen en modificar el precio de venta señalado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Compraventa Garantizada, estableciendo que el precio de venta es **US\$ 13,984.00 (TRECE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**.

En tal sentido, las partes declaran que el precio de venta será pagado de acuerdo a lo pactado en la referida Cláusula Cuarta, precisándose que como consecuencia de la reducción del precio de venta, derivada por la menor área del lote, quedan anuladas las cuotas mensuales con vencimientos del 01/08/2011 al 01/09/2011; obligándose **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a efectuar el pago del importe de **US\$ 130.27 (CIENTO TREINTA Y 27/100 DÓLARES AMERICANOS)** el 01/07/2011, conforme se detalla en el Desarrollo de Crédito que forma parte del presente documento.

4. Las partes dejan constancia que los términos contractuales y condiciones establecidos en el Contrato de Compraventa Garantizada, respecto a los conceptos que se incluyen en la cuota, intereses compensatorios y moratorios, moneda de pago, lugar de pago y demás relacionados, se aplican al pago del importe referido en el segundo párrafo del numeral precedente.

Los contratantes declaran que, con excepción de lo manifestado en la presente Cláusula Adicional, queda sin modificación alguna el Contrato de Compraventa Garantizada antes referido.

Lima y Chiclayo, 11 OCT. 2007


INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
LA VENDEDORA


KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO
EL(LOS) COMPRADOR(ES)

2006

SERVICIO DE RECAUDACION - EFE
OF. 305-LIMA Y ELVIZO FECHA: 16/01/2007 OP. 0000156

VERSIONES CENTENARIO S.

EMPRESA: VERSIONES CENTENARIO S.A.A.
C/C: 1453200-1-97
USUARIO: KATHY NOELIA
COD. ID. USUARIO: 16782881A

| FECHA | CARGO | MORA | TOTAL |
|------------|-------|------|--------|
| 01/01/2007 | FIJO | 1.45 | 355.98 |

TOTAL CUOTAS : US\$ 355.98

EL MONTO TOTAL DE LAS CUOTAS COBRADAS SERA ABOHADO EN LA CUENTA CORRIENTE DE LA EMPRESA AFILIADA

2007 ¹⁷ Dieciséte
Anexo 1

(3)

SERVICIO DE RECAUDACION
OF. 305-LIMA Y ELVIZO FECHA: 16/01/2007 OP. 0000156

VERSIONES CENTENARIO S.

EMPRESA: VERSIONES CENTENARIO S.A.A.
C/C: 1453200-1-97
USUARIO: KATHY NOELIA
COD. ID. USUARIO: 16782881A

| FECHA | CARGO | MORA | TOTAL |
|------------|-------|------|--------|
| 01/01/2007 | FIJO | 1.45 | 356.17 |

TOTAL CUOTAS : US\$ 356.17

EL MONTO TOTAL DE LAS CUOTAS COBRADAS SERA ABOHADO EN LA CUENTA CORRIENTE DE LA EMPRESA AFILIADA

SERVICIO DE RECAUDACION - EFE
OF. 305-LIMA Y ELVIZO FECHA: 20/12/2006 OP. 0000208

VERSIONES CENTENARIO S.

EMPRESA: VERSIONES CENTENARIO S.A.A.
C/C: 1453200-1-97
USUARIO: KATHY NOELIA
COD. ID. USUARIO: 16782881A

| FECHA | CARGO | MORA | TOTAL |
|------------|-------|------|--------|
| 01/02/2007 | FIJO | 2.62 | 356.56 |

TOTAL CUOTAS : US\$ 356.56

EL MONTO TOTAL DE LAS CUOTAS COBRADAS SERA ABOHADO EN LA CUENTA CORRIENTE DE LA EMPRESA AFILIADA

(4)

HORA: 19:25 **VENTA M.E.**
OF.-305 CCHB C- 26/02/2007 OP.- 0000292*
EFFECTIVO - 01 - BIL
IMPORTE US \$ *****0.34
TIPO CAMBIO S/. ***3.285000
CONTRAVALOR S/. *****1.12

| FECHA | CARGO | MORA | TOTAL |
|------------|-------|------|--------|
| 01/02/2007 | FIJO | 2.62 | 357.34 |

TOTAL CUOTAS : US\$ 357.34

EL MONTO TOTAL DE LAS CUOTAS COBRADAS SERA ABOHADO EN LA CUENTA CORRIENTE DE LA EMPRESA AFILIADA

2007

19
Diciembre
2007

(9)

BCP
 CENTRO DE RECAUDACION E.F.F.
 HOIC-3-E15966 14/08/2007 OP.-0000279
 EMPRESA : EMPRESAS
 AFILIADA :
INVERSIONES CENTENARIO S.A.
 A ABOGAR : INVERSIONES CENTENARIO S.A.A -
 DE CUENTA : 193-1453200-1-97
 ID.USUARIO: 16782881A

USUARIO : LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA

| FECHA | CUOTA | CARGO | HORA | TOTAL |
|------------|--------|-------|------|--------|
| 01/09/2007 | 348.22 | FIJO | 2.00 | 354.50 |

CUOTAS : US\$ *****354.50
 COMISION : US\$ *****0.00
 IMPORTE TOTAL : US\$ *****354.50

ANTES DE RETIRARSE DE LA VENTANILLA, POR FAVOR
 VERIFIQUE QUE LA EMPRESA Y LA CUENTA ABOGADA SEAN LAS
 CORRECTAS

REF:

BCP
 DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-305-LCHA-1-E17619 02/01/2008 OP.-0000351
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****725.05

USUARIO : LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA

| FECHA | CUOTA | CARGO | HORA | TOTAL |
|------------|--------|-------|------|--------|
| 01/09/2007 | 348.22 | FIJO | 2.00 | 357.54 |

TOTAL CUOTAS : US\$ *****357.54
 COMISION : US\$ *****0.00
 IMPORTE TOTAL : US\$ *****357.54

ANTES DE RETIRARSE DE LA VENTANILLA, POR FAVOR
 VERIFIQUE QUE LA EMPRESA Y LA CUENTA ABOGADA SEAN LAS
 CORRECTAS

COD REF: 01092007

2008

(10)

BCP
 CENTRO DE RECAUDACION E.F.F.
 HOIC-6-E15015 07/09/2007 OP.-0000013
 EMPRESA : EMPRESAS
 AFILIADA :
INVERSIONES CENTENARIO S.A.
 A ABOGAR : INVERSIONES CENTENARIO S.A.A -
 DE CUENTA : 193-1453200-1-97
 ID.USUARIO: 16782881A

USUARIO : LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA

| FECHA | CUOTA | CARGO | HORA | TOTAL |
|---------|--------|-------|------|--------|
| 08/2007 | 348.22 | FIJO | 2.00 | 353.81 |

TOTAL CUOTAS : US\$ *****353.81
 COMISION : US\$ *****0.00
 IMPORTE TOTAL : US\$ *****353.81

ANTES DE RETIRARSE DE LA VENTANILLA, POR FAVOR
 VERIFIQUE QUE LA EMPRESA Y LA CUENTA ABOGADA SEAN LAS
 CORRECTAS

BCP
 DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-305-LCHA-1-E17619 02/01/2008 OP.-0000351
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****725.05

BCP
 DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-305-LCHF-6-E12562 03/01/2008 OP.-0000120
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****0.22

2008

13

BCP
DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.

OF.305-LCHH-8-E18932 10/03/2008 OP.-0000385
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71

MONTE ENTREGADO: US\$ *****723.67

FEB. MAR

14

15

20 veinte
BANCO DE CREDITO BCP
SERVICIO DE RECAUDACION - EFE
OF.305-LCHI-9-E18937 20/05/2008 OP.-0000176

TIPO DE EMPRESA : EMPRESAS
EMPRESA AFILIADA :
INVERSIONES CENTENARIO S.
A.A.

CUENTA A ABONAR : INVERSIONES CENTENARIO S.A.A -
NUMERO DE CUENTA : 193-1453200-1-97
CODIGO ID.USUARIO: 16782881A

USUARIO : LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA

| FECHA | CUOTA | CARGO | HORA | TOTAL |
|------------|--------|-------|------|--------|
| | | FIJO | | |
| 01/03/2008 | 348.22 | 2.00 | 7.81 | 358.03 |

| | | |
|---------------|--------|-------------|
| TOTAL CUOTAS | : US\$ | *****358.03 |
| COMISION | : US\$ | *****0.00 |
| IMPORTE TOTAL | : US\$ | *****358.03 |

ANTES DE RETIRARSE DE LA VENTANILLA, POR FAVOR
VERIFIQUE QUE LA EMPRESA Y LA CUENTA ABONADA SEAN LAS
CORRECTAS

COD Rf: 01032008

17

14

BCP
DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.

OF.-001-PRGE-I-E17370 03/04/2008 OP.-0000210
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71

MONTE ENTREGADO: US\$ *****5.00

REINT-FEB-MAR

16

BANCO DE CREDITO BCP
SERVICIO DE RECAUDACION - EFE
OF.305-CHKA-1-E20598 30/06/2008 OP.-0000267

TIPO DE EMPRESA : EMPRESAS
EMPRESA AFILIADA :
INVERSIONES CENTENARIO S.
A.A.

CUENTA A ABONAR : INVERSIONES CENTENARIO S.A.A -
NUMERO DE CUENTA : 193-1453200-1-97
CODIGO ID.USUARIO: 16782881A

USUARIO : LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA

| FECHA | CUOTA | CARGO | HORA | TOTAL |
|------------|--------|-------|------|--------|
| | | FIJO | | |
| 01/04/2008 | 348.22 | 2.00 | 6.80 | 359.02 |

| | | |
|---------------|--------|-------------|
| TOTAL CUOTAS | : US\$ | *****359.02 |
| COMISION | : US\$ | *****0.00 |
| IMPORTE TOTAL | : US\$ | *****359.02 |

ANTES DE RETIRARSE DE LA VENTANILLA, POR FAVOR
VERIFIQUE QUE LA EMPRESA Y LA CUENTA ABONADA SEAN LAS
CORRECTAS

18

20 veinte
4

15

16

008

(17)

BCP

17

RA: 15:01 **VENTA M.E.**
 -001 HO1A A- 14/08/2008 OP.- 0000044*
 EFECTIVO** - 01 - BIL
 PORTE US \$ *****0.03
 IPO CAMBIO S/. ***3.010000
 ONTRAVALOR S/. *****0.09

(18)

BCP

18

RA: 10:39 **VENTA M.E.**
 -305 CHKA 1- 19/08/2008 OP.- 0000076*
 EFECTIVO** - 01 - BIL
 PORTE US \$ *****2.08
 IPO CAMBIO S/. ***3.040000
 ONTRAVALOR S/. *****6.08

BCP

DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-305-LCHI-9-E20168 20/08/2008 OP.-0000380
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****7.21

06.10.2008

(19)

BCP

DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-001-HO1A-1-E15120 06/10/2008 OP.-0000154
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****362.00

19

21 Veintuno (5)

08.11.2008

(20)

BCP

DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-305-LCHI-9-E20168 08/11/2008 OP.-0000055
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

20

02.12.2008

(21)

BCP

DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-305-LCHI-9-E20168 02/12/2008 OP.-0000128
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

21

2009

(22)

BCP

DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-305-LCHI-9-E16037 03/04/2009 OP.-0000155
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

22

27.06.2009

(23)

BCP

DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
 OF.-001-HO1A-1-E15120 27/06/2009 OP.-0000215
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

23

2009

22 Ventidas
VEINTIDOS
(6)

(24)

(28)

BCP
DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
OF.-001-H01B-2-E20602 10/08/2009 OP.-0000299
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

24

BCP
DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
OF.-001-H01H-8-E21375 29/12/2009 OP.-0000157
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

28

2010

(25)

(29)

BCP
DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
OF.-001-H01A-1-E21372 15/09/2009 OP.-0000172
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

25

BCP
DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
OF.-001-PRGB-2-E20494 18/01/2010 OP.-0000174
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

29

01.11.2009
DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
OF.-001-H01B-2-E22116 07/12/2009 OP.-0000291
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

26

30

(27)

BCP
DEPOSITO EFECTIVO EN CUENTA CORRIENTE M.E.
OF.-001-H01B-2-E22116 07/12/2009 OP.-0000291
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
IMPORTE ENTREGADO: US\$ *****363.00

27

23
Verificadas
7

31

30

37

BCP
 23/08/2011
 Hora: 11:36:14
 DEPOSITO CUENTA CORRIENTE USD
 1154168-1-71 / 305001-PRGD-E20601 OP-0241092 20/06/2011
 Hora: 11:20:01
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE DEPOSITADO: US\$*****350.00
 Importe en monedas: US\$*****0.00

BCP
 DEPOSITO CUENTA CORRIENTE USD
 OF./305001-H01A-S11749 OP-0595186 11/07/2011
 Hora: 18:18:11
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE DEPOSITADO: US\$*****700.00
 Importe en monedas: US\$*****0.00

BCP
 USC
 09/12/2011
 Hora: 18:07:59
 DEPOSITO CUENTA CORRIENTE USD
 OF./305001-PRGD-E19789 OP-0374543 23/08/2011
 Hora: 10:31:35
 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 CODIGO DE CUENTA: 193-1154168-1-71
 IMPORTE DEPOSITADO: US\$*****696.44
 Importe en monedas: US\$*****0.00

36

35

P
 03/2011
 :13:43
 8-1-71
 726.00
 *0.00

Anejo ²⁴ ~~Venticuatro~~ ²⁴ ~~Venticuatro~~

CARTA NOTARIAL

Chiclayo, 25 de agosto de 2011

Señores:

EMPRESA INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
Sector " La Garita" (Costado Univ. Sr. Sipán)
Carretera Chiclayo a Pimentel.

Chiclayo.-



De mi consideración:

Por medio de la presente que le remito a Usted por conducto notarial al amparo del Art. 1549 del Código Civil, solicito a Usted OTORGARME LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD, respecto del lote de terreno urbano Lote 17 de la Mza "I" DE LAS Urb. Los SAUCES, el mismo que lo adquiriera mediante contrato de compra venta de fecha 18 de Setiembre del 2006, con el pago de una inicial y cuotas mensuales, atendiendo a las consideraciones y razones siguientes:

1. La recurrente conforme lo acredita con la relación de pagos efectuada para la adquisición del citado lote desde el mismo momento de celebrarse el citado acto jurídico, mes a mes ha pagado a los números de cuenta corriente 193-1453200-1-97 y 193-1154168-1-71, un importe total de US\$ 20,381.91 Dólares Americanos, pago dentro del cual se ha depositado en exceso la suma de US\$ 751.40 Dólares Americanos.
2. Dichos pagos han sido efectuados los números de cuentas referidos por orientación de la asistente de apellido Senmache de la Oficina de Chiclayo.

25
Veinticinco.
25
veinticinco

3. Se ha cumplido con los citados pagos en estricto cumplimiento tanto del contrato de compra venta celebrado así como de los requerimientos de pago efectuados por Ustedes mediante cartas de fechas 26 de Febrero del 2008 y 29 de Abril del 2008 respectivamente, en cuyo texto de ésta última en su parte final anota "en caso de pago posterior a la fecha de emisión de la carta, sírvase no considerar la misma".
4. Demostrado el pago total de la compra venta además del otorgamiento de la Escritura Pública respectiva, solicito la entrega de la posesión del citado bien, en cumplimiento del Art. 1550 del Código Civil.

En tal virtud acorde al Art. 1551 del C.C. sírvase Ustedes entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad

Atentamente.



KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO
DNI N° 16782881
Dom. Av. BALTA N° 1163 Chiclayo



Nº 080562

Anexo 10
26 Veintiseis.
26 Septiembre

Municipalidad de San José de Guzmán

Departamento de San José

Distrito de San José

Nombre: [Faded]

Dirección: [Faded]

| Concepto | Cantidad | Valor |
|--------------------|----------|---------|
| Impuesto Predial | [Faded] | [Faded] |
| Formularios | [Faded] | [Faded] |
| Impuesto Municipal | [Faded] | [Faded] |
| Formularios | [Faded] | [Faded] |
| Impuesto Predial | [Faded] | [Faded] |
| Formularios | [Faded] | [Faded] |
| MULTA por [Faded] | [Faded] | [Faded] |
| Des/Cast [Faded] | [Faded] | [Faded] |
| Total | [Faded] | [Faded] |

Observaciones: [Faded]

RECEIBO DE PAGO

ENTRADA

26 SET. 2011

CANCELADO

USUARIO

30
Trenta

Banco de la Nación
DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

IGO : 09970
ECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

UMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 16782881
EN.JUD: 100140101
BADO CIVIL DIST.JUD. LAMBAYEQUE
T.DOC.: 0001
TO S/.: *****3.80

176277-1 25JUL2012 9600 4659 0231 09:17:23

88CAB3

CLIENTE

9900059

18113-31
"Pague antes de retirarse de la ventanilla"
Banco de la Nación Banco de la Nación

31
Trenta
mil

Banco de la Nación

CO A NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

DIGO : 09970
FECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 16782881

GEN. JUD: 188148181

ZGADO CIVIL DIST. JUD. LAMBAYEQUE

Nº. DOC.: 0001

NTD S/.: *****3.00

176814-3 25JUL2012 9688 4659 0231 09:17:36

9223AA

CLIENTE

5300068

176814-3-1 "Alineo antes de retirarse de la ventanilla"

31
Trenta
mil

37
Treinta y siete
37
Treinta y siete
1.B

Expediente N° : 01816-2012-0-1706-JR-CI-02
 Demandante : Kathy Noelia Lozada Cruzado
 Demandado : Empresa Inversiones Centenario S.A.A.
 Materia : Otorgamiento de escritura pública y otra
 Juez : Dr. Juan Alberto Terán Arrunátegui
 Esp. Legal : Dra. Lucia Estela Vásquez

AUTO DE INADMISIBILIDAD

Chiclayo, treinta de julio del dos mil doce

RESOLUCION NUMERO UNO.-

ASUNTO:

AUTOS Y VISTOS; dado cuenta con la demanda y sus anexos presentados; y
CONSIDERANDO:

PRIMERO: Según escrito presentado el veinticinco de julio del dos mil doce, Kathy Noelia Lozada Cruzado interpone demanda sobre otorgamiento de escritura pública como pretensión principal del lote número diecisiete de la manzana uno de la urbanización "Los Sauces", sector Garita del distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo; y como pretensión accesoria al entrega de la posesión del citado lote.

SOBRE LA CALIFICACION DE LA DEMANDA:

SEGUNDO: La pretensión de otorgamiento de escritura pública, supone la formalización de un acto jurídico en donde no se discute su validez; pues, "La acción de otorgamiento de escritura pública no tiene otro objeto que dar mayor seguridad a un acto jurídico o contrato que ya se ha celebrado, por lo que no está sujeta a término de prescripción". Cas. N° 1056-01, Lima (27/08/2001)-CONONORTE.

TERCERO: La calificación de la demanda, tiene como finalidad de que el juzgador, analice si la misma reúne los presupuestos procesales establecidos en el Código Procesal Civil, para que sea admitida a trámite; por lo que de advertirse la carencia de alguno de ellos, corresponde declarar la inadmisibilidad de la demanda, concediendo el plazo de ley para que el demandante subsane la omisión anotada.

39
 Treinta y ocho
 53
 treinta
 y ocho

CUARTO: Los requisitos que debe contener toda demanda están previstos en los artículos 130, 424 del Código Procesal Civil, en caso careciera de alguno de ellos, la demanda será declarada inadmisibile conforme al artículo 426 de la citada norma.

ANALISIS DE LA DEMANDA:

QUINTO: En el caso de autos, la accionante sostiene que el dieciocho de setiembre del dos mil seis, adquirió la propiedad del lote materia de litigio del representante legal de la demandada, por la suma de catorce mil cuatrocientos dólares americanos, precio pagado en cuotas, la primera de trescientos cincuenta dólares y las siguientes en trescientos cuarenta y ocho punto veintidós dólares.

SEXTO: Revisado el escrito de demanda y anexos presentados, se puede apreciar que adolece de los siguientes defectos u omisiones:

1. Debe presentar arancel judicial por ofrecimiento de pruebas.
2. Debe precisar el petitorio, pues la pretensión sobre entrega de posesión no deriva de la obligación de formalizar y estando además a lo que fue materia de conciliación según acta que adjunta.
3. Debe presentar la primera página del contrato cuya formalización solicita, por no haberlo presentado.
4. Debe acreditar el cumplimiento de lo señalado en la cláusula décimo primera del contrato, estando a lo prescrito en las cláusulas catorceava y quinceava del contrato.

SETIMO: De lo antes expuesto se aprecia que la demanda está inmersa en la causal de inadmisibilidad prevista en el artículo 426, inciso 2 y 3 del Código Procesal Civil, es decir, no ha sido presentado conforme a ley, por lo no puede ser admitida a trámite.

SE RESUELVE:

1. Declarar **INADMISIBLE** la demanda, interpuesta por **Kathy Noelia Lozada Cruzado** contra la **Empresa Inversiones Centenario S.A.A.** sobre otorgamiento de escritura pública.
2. **CONCEDASE** el plazo de CINCO DIAS HABILES para que el demandante subsane las omisiones anotadas, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y archivarse el expediente por secretaría. Notifíquese.-

SECRETARÍA DE JUSTICIA
 DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
 DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

[Firma manuscrita]

84
ochenta y
cuatro
y cinc

1.C

2° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 01816-2012-0-1706-JR-CI-02
MATERIA : POR DEFINIR
ESPECIALISTA : LUCIA ESTELA VASQUEZ
DEMANDADO : INVERSIONES CENTENARIO SAA ,
DEMANDANTE : LOZADA CRUZADO, KATHY NOELIA

Resolución Nro. TRES.-
Chiclayo, treinta y uno de octubre
Del dos mil doce.-

AUTOS Y VISTOS; Dado cuenta con el escrito de subsanación y documentación que antecede, por cumplido el mandato; proveyendo la demanda interpuesta; y **CONSIDERANDO:** Primero.- Que, toda persona tiene el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por lo que procede recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solucionar un conflicto de intereses, conforme lo establece el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; Segundo.- Que, Kathy Noelia Lozada Cruzado, interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, como pretensión principal, con respecto a la compra-venta del Lote N° 17 de la Manzana 1 de la Urbanización Los Sauces, ubicado en el sector La Garita del distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, con un área de 180 metros cuadrados adquirido mediante contrato de compra venta de dieciocho de setiembre del dos mil seis; la misma que lo dirige contra: INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.; Tercero.- Aduce la demandante que ha cumplido con pagar la totalidad del precio de venta y que la demandada se niega a otorgar la respectiva escritura Pública de propiedad, demostrando en todo momento total negativa, por lo que recurrente al Juzgado a fin de que se emita el fallo correspondiente; Cuarto.- Que, la demanda reúne los requisitos que establecen los artículos 130, 131, 133, 424, 425 y 547 primer párrafo, del Código Adjetivo; por las consideraciones expuestas, **SE RESUELVE: ADMITIR A TRÁMITE** en la vía **SUMARÍSIMA**, la demanda interpuesta por **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO** contra la Empresa **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**, sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, **TÉNGASE** por ofrecidos los medios probatorios, agregándose a los autos los anexos que se adjuntan; en tal sentido notifíquese a la empresa demandada en el domicilio que se indica, mediante cédula.- Se provee en la fecha debido a las recargadas labores del Juzgado.- Notifíquese.-

GUSTAVO R. SÁNCHEZ CHACÓN
JUEZ
2° JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL
PODER JUDICIAL CSJLA

LUCIA ESTELA VASQUEZ
ESPECIALISTA

116
Exp. N°
Dra. Lucía
Estela V.
Celi
Catorce

Exp. N° 01816-2012-0-1706-JR-C1-02
Especialista: Dra. Lucía Estela V.
Sumilla: Contestamos demanda.

**AL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE:**

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., con R.U.C. No. 20101045995, con domicilio real en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro, señalando domicilio procesal en la Casilla 1276 de la Central de Notificaciones del Distrito Judicial de Lima, representada por su Apoderado, Sr. Alberto Palacios Celi, con D.N.I. No. 41633557, facultado según poder inscrito el Asiento C00055 de la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en los seguidos por **KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO (en adelante LA DEMANDANTE)**, sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, a Usted atentamente decimos:

Con fecha 12 de junio del presente año hemos sido notificados con la Resolución No. 3 de fecha 31 de octubre de 2012, mediante la cual se admite a trámite la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública.

Que, dentro del término señalado por el artículo Código Procesal Civil, **venimos a contestar la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos**, por los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación exponemos:

I.- FUNDAMENTOS DE HECHO

1. Respecto al contrato de compraventa y su resolución:

1. En primer lugar debemos señalar que, efectivamente, nuestra empresa celebró con LA DEMANDANTE un Contrato de Compraventa de fecha 18 de

setiembre de 2006, respecto al Lote 17 de la Manzana I de la Urbanización Los Sauces I Etapa, Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo y Departamento de Lambayeque (en adelante EL CONTRATO).

2. EL CONTRATO fue resuelto de pleno derecho mediante carta notarial de fecha 10 de Noviembre de 2008, la misma que fuera dejada bajado puerta por no encontrarse nadie en el domicilio consignado por LA DEMANDANTE, el 23 de Diciembre de 2008 (anexo 1-D), ante el sostenido incumplimiento de la accionante de su obligación de pagar las cuotas del saldo de precio, haciendo efectiva la cláusula resolutoria expresa establecida en EL CONTRATO.

3. El incumplimiento sostenido de la obligación señalada en el numeral precedente, viene desde el año 2008, como así consta en las Cartas de Cobranza que le enviáramos en las siguientes fechas del mencionado año:

- Al 28 de enero de 2008, la demandante debía 02 cuotas (Anexo 1-E)
- Al 18 de setiembre de 2008, la demandante debía 03 cuotas (Anexo 1-F)

4. Es así que, a la fecha de resolución del Contrato de Compraventa, la demandante venía incumpliendo con el pago de 04 de las cuotas del precio de venta, motivo por el cual, nuestra representada, sin haber vulnerado ningún derecho de LA DEMANDANTE y valiéndose únicamente de la cláusula resolutoria, decidimos dar por concluido, de pleno derecho, EL CONTRATO.

5. Las partes pactaron en la Cláusula Séptima de EL CONTRATO que obra en autos, facultar a la vendedora a resolver de pleno derecho EL CONTRATO de Compraventa en caso que se incumpliera con el pago de tres (3) cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o alternadas. Motivo por el cual, señor Juez, no entendemos la afirmación de LA DEMANDANTE cuando señala que ha cumplido con cancelar la totalidad del precio de venta y peor aún cuando en su pretensión accesorio solicita se le otorgue la posesión cuando en EL

117
Credito
de crédito.
115
Credito
gómez

118
Ciento dieciocho
116
Ciento dieciséis

CONTRATO quedó establecido que sólo le entregaríamos la posesión de el lote cuando ésta no tenga deuda pendientes de pago.

Nos oponemos y rechazamos tales afirmaciones puesto que, de acuerdo a EL CONTRATO que firmáramos con la demandante, establecimos fehacientemente que, ante el incumplimiento de las obligaciones contraídas tras la firma de EL CONTRATO, resolveríamos de pleno derecho tal documento privado, tan sólo enviándole una Carta Notarial. Es así que, con fecha 10 de Noviembre de 2008, le remitimos la mencionada carta manifestando nuestra decisión, la misma que la demandante pretende desconocer.

6. LA DEMANDANTE expresa, en el punto 3.1.d de la demanda interpuesta, que cumplió con pagar la totalidad de precio de venta mediante depósitos efectuados en las cuentas corrientes que pertenecen a nuestra representada, cuentas del Banco de Crédito del Perú Nros. 193-1154168-1-71 y 193-1453200-1-97, más no resultando ser correctas tales cuentas debido a que se le informó a LA DEMANDANTE, que para realizar los pagos de las cuotas en el Banco de Crédito del Perú se le asignó un código, con el cual, a través del servicio de Recaudación pueda depositar y cumplir con su obligación.

7. Es así que LA DEMANDANTE, al momento de incumplir con más de 3 cuotas, y encontrándose EL CONTRATO resuelto, **ya no pudo cancelar las demás cuotas faltantes en la cuenta que le fuera asignada, debido a que el sistema lo impedía por encontrarse irregular (contrato resuelto).** En ese sentido e, incumpliendo dolosamente con lo establecido en EL CONTRATO, **decide realizar los abonos en cuentas pertenecientes a nuestra representada, las cuáles no guardan relación alguna con la que le asignáramos a LA DEMANDANTE.**

109
Circuito
de ejecución
10/11
Circuito
de ejecución

8. Asimismo, señor Juez, debemos indicar la irresponsabilidad y la mala fe por parte de LA DEMANDANTE, quien desde enero de 2008 viene incumpliendo con el pago de las cuotas del precio de venta, incluso, le dimos muchas oportunidades para que ésta pueda cumplir con su obligación, informándole a través del envío de cartas de cobranza, **aún no estando obligados a hacerlo**, con la finalidad que pueda cumplir con su obligación, hecho que podrá verificar con las copias de las cartas que le enviáramos a LA DEMANDANTE, en donde en reiteradas ocasiones le exigíamos el cumplimiento de tal obligación.

Dado que LA DEMANDANTE hizo caso omiso a nuestras comunicaciones, esto fue motivo de **resolución del contrato**, haciendo uso estricto de lo establecido en el mismo, sin haber vulnerado derecho alguno de la demandante, como así lo establece el Artículo 1361 del Código Civil.

Finalmente, señor Juez, no entendemos la pretensión accesoria solicitada por LA DEMANDANTE, en la que refiere a la entrega de la posesión, dado que en EL CONTRATO se establece fehacientemente que le entregaríamos la posesión siempre y cuando estuviera al día en sus cuotas, hecho que nunca pudo ostentar LA DEMANDANTE debido a que desde enero de 2008 venía incumpliendo con EL CONTRATO en el extremo referido al pago puntual de sus cuotas.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Los artículos 442, 443 y 444 del Código Procesal Civil que establecen los requisitos el plazo y el contenido de la contestación de la demanda.

2.- El artículo 1361 del Código Civil que regula la fuerza vinculativa de los acuerdos contractuales.

*120
Ciento veinti
115
Ciento
dieciocho*

4. El artículo 1430 del Código Civil que regula la condición resolutoria expresa, establecida en la Cláusula Séptima del Contrato de Compraventa que obra en autos.

III. MEDIOS PROBATORIOS

Que, para fundamentar lo expuesto ofrecemos el mérito de los siguientes medios probatorios:

- 1.- Copia Legalizada de el Contrato de Compraventa Garantizada de fecha 18 de setiembre de 2006.
- 2.- Copia Legalizada de la Carta Notarial de fecha 10 de noviembre de 2008, referida en el punto 2. de nuestros fundamentos de hecho (anexo 1-D).
- 3.- Copia de la Carta de Cobranza, de fecha 28 de enero de 2008, en donde se le informa a LA DEMANDANTE que debía 02 cuotas (Anexo 1-E)
- 4.- Copia de la Carta de Cobranza, de fecha 18 de setiembre de 2008, en donde se le informa a LA DEMANDANTE que debía 03 cuotas (Anexo 1-F) -

POR TANTO:

Sírvase el Juzgado tener por contestada la demanda de autos y oportunamente declararla infundada.

PRIMER OTROSI DECIMOS: Que, conforme a lo dispuesto por el art. 425 del Código Procesal Civil, adjuntamos los siguientes anexos:

- 1-A Cópia legible del Documento de Identidad de nuestro apoderado. (1-A)
- 1-B Documento que contiene las facultades con las que obra nuestra apoderada, en copia certificada notarial. (1-B)
- 1-C Cópia del R.U.C. de nuestra empresa. (1-C)

12
Aceto y otros
19
Aceto
Sociedad

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: Que, adjuntamos el arancel y las copias correspondientes del presente escrito, así como las cédulas de notificación respectivas.

TERCER OTROSÍ DECIMOS: Que de conformidad con el artículo 80 del Código Procesal Civil, delegamos las facultades generales de representación a que se refiere el artículo 74 del mismo Código, a favor de nuestro abogado el Doctor Christopher Nuñez del Arco Serpa quien podrá ejercer nuestra defensa, declarando que está instruido de dicha delegación y de sus alcances.

CUARTO OTROSÍ DECIMOS: Que, facultamos a los señores Aurelio Pastrana Soto y Cristian Sanabria Vera quedando autorizados para tramitar oficios, recoger exhortos y copias certificadas que pudieran derivarse del presente proceso.

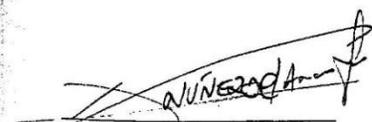
QUINTO OTROSÍ DECIMOS: Adjuntamos copias del presente escrito, comprobante de pago por derecho de notificación y tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.

Lima, 18 de diciembre de 2012.



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A

Alberto Palacios Celi



Cristopher C. Nuñez del Arco Serpa
ABOGADO
Reg. C.A.L. 58174

87 ochenta y siete
88 ochenta y ocho
400
INVERSIONES CENTENARIO

CONTRATO DE COMPRAVENTA GARANTIZADA

Consiste por el presente documento, que se extiende y firma en cuatro ejemplares, el Contrato de Compraventa Garantizada que celebran de una parte, como propietaria, LA VENDEDORA, y de la otra parte EL(LOS) COMPRADOR(ES), en los términos contractuales y condiciones de las Cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

En el siguiente cuadro resumen se definen los términos y conceptos que han de utilizarse en el presente Contrato de Compraventa Garantizada:

| Términos | Conceptos |
|---------------------------------|---|
| LA VENDEDORA | Denominación Social: INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. R.U.C.: 20101045995 Representantes: Ing. Jorge Zúñiga Cantoral, con D.N.I. N° 08723917 y Sr. Gonzalo Sarmiento Giove, con D.N.I. N° 09340025, facultados según los Asientos 19-c) y 38-c) de la Ficha N° 58398, y el Asiento C.00001 de la Partida Electrónica N° 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Domicilio: Av. Camino Real N° 456, Edificio "Torre Real", Piso 18, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima. |
| EL(LOS) COMPRADOR(ES) | KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO con DNI N° 16782881, DLP 2012 Domicilio: AV.LA LIBERTAD 561URB. STA VICTORIA, Distrito de CHICLAYO, Provincia de CHICLAYO, Departamento de LAMBAYEQUE. |
| EL TERRENO | Terreno rústico ubicado en el Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, resultado de la acumulación de los terrenos inscritos en las Partidas N° 11029096, N° 02253207, N° 02210666 y N° 11042453 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo. |
| LA URBANIZACIÓN | Urbanización "Los Sauces". |
| LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL | Resolución de Alcaldía N° 086-2005-MDP/A del 25/11/2005 y Resolución de Alcaldía N° 097-2005/MDP-A del 16/12/2005, expedidas por la Municipalidad de Pimentel, de las cuales forma parte integrante el Plano de Lotización N° 001-2005/MDP-GDU (Lámina L-01). |
| LA MUNICIPALIDAD | Municipalidad de Pimentel. |
| EL LOTE | Lote N° 17 de la Manzana I. |
| EL ÁREA | 180.00 m ² (metros cuadrados). |
| LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS | - Por el frente con Calle 11, con 8.58 ml. - Por la derecha con Calle 4, con 23.23 ml. - Por la izquierda con Lote 16, con 20.68 ml. - Por el fondo con Prop. Terceros, con 6.00 ml. |
| USO DETERMINADO | VIVIENDA. |
| PRECIO DE VENTA | US\$ 14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS), a razón de US\$ 80.00 (OCHENTA CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS) por cada metro cuadrado. |
| PRIMERA CUOTA | US\$ 350.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS). |
| SALDO DE PRECIO | US\$ 14,050.00 (CATORCE MIL CINCUENTA CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS). |
| LAS CUOTAS | 59 (CINCUENTA Y NUEVE) cuotas. |
| VALOR DE LAS CUOTAS | US\$ 348.22 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON 22/100 DÓLARES AMERICANOS) cada una. |
| LOS VENCIMIENTOS DE LAS CUOTAS | Vencimientos consecutivos del 01/11/2006 al 01/09/2011. |
| MONTO DE HIPOTECA | US\$ 14,050.00 (CATORCE MIL CINCUENTA CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS). |
| DISTRITO JUDICIAL | Distrito Judicial de (del) LAMBAYEQUE. |
| FECHA DE COMPRAVENTA | 18 de Septiembre de 2006 |

Kathy Lozada

Lote N° 17, Manzana I, "URB. LOS SAUCES"

89
Ochante
y nueve
88
Cochi
INVERSIONES
CENTENARIO
α

PRIMERA:
LA VENDEDORA es propietaria de EL TERRENO indicado en los ANTECEDENTES del presente Contrato.

Sobre EL TERRENO se están ejecutando las obras de habilitación urbana de LA URBANIZACIÓN, habiéndose autorizado a LA VENDEDORA mediante LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL a celebrar contratos de venta garantizada, respecto a los lotes que se detallan en LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL.

SEGUNDA:
Por el presente Contrato LA VENDEDORA vende EL LOTE ubicado en LA URBANIZACIÓN a EL(LOS) COMPRADOR(ES), y EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) recíprocamente a pagar el PRECIO DE VENTA a LA VENDEDORA.

EL LOTE tiene EL ÁREA y los LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS indicados en los ANTECEDENTES del presente Contrato.

La extensión superficial, linderos y medidas perimétricas de EL LOTE estarán supeditadas a los reajustes definitivos que pudieran efectuarse conforme al Plano respectivo que apruebe la autoridad competente, al concluir la ejecución de las obras de habilitación urbana; todo ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1574 del Código Civil.

En caso que el área de EL LOTE resultara menor, LA VENDEDORA deducirá esa diferencia de la(s) última(s) cuota(s) integrante(s) del saldo de precio de venta fraccionado.

Si el área de EL LOTE resultara mayor, LA VENDEDORA comunicará este hecho a EL(LOS) COMPRADOR(ES) mediante carta cursada a su domicilio, otorgándole(s) un plazo de treinta (30) días calendario para que proceda(n) a efectuar el pago por la diferencia del precio de venta pactado, a consecuencia de la mayor área. Si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumple(n) con dicho pago, queda(n) obligado(s) a pagar intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú, además de los gastos que ocasione procurar el pago de lo adeudado, los mismos que se devengarán desde el vencimiento del plazo antes referido y hasta que se haga efectivo el pago a LA VENDEDORA.

Asimismo, y de presentarse las diferencias de área antes referidas, se procederá a suscribir las Cláusulas Adicionales pertinentes a fin de modificar EL ÁREA y los LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS antes descritos, así como modificar el PRECIO DE VENTA de EL LOTE.

Se comprende además del área señalada de EL LOTE, sus aires, usos, costumbres, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda a EL LOTE.

TERCERA:
EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que EL LOTE es de carácter indivisible y destinado al USO DETERMINADO.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer lo dispuesto por LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL, en la que se establece que la Habilitación Urbana es de Tipo Progresivo, asumiendo EL(LOS) COMPRADOR(ES) la obligación de ejecutar las obras pendientes que correspondan de acuerdo a lo establecido por las disposiciones legales sobre la materia.

LA VENDEDORA ejecutará las obras de demarcación de lotes con hitos, instalación de las redes de agua potable y alcantarillado, y de las redes eléctricas de alumbrado público. Asimismo, ejecutará las obras de pavimentación de pistas y construcción de veredas.

Queda expresamente establecido que las conexiones domiciliarias de agua potable y de energía eléctrica, así como la instalación de los medidores correspondientes, no están incluidos en el PRECIO DE VENTA, y son de cuenta, cargo y responsabilidad de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

Los contratantes declaran que LA VENDEDORA procederá a efectuar la entrega de EL LOTE a EL(LOS) COMPRADOR(ES) cuando la autoridad competente expida la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana y de acuerdo a la programación de entrega de lotes que efectuará LA VENDEDORA, conviniéndose que ambas partes procederán a suscribir el Acta de Entrega de EL LOTE, asumiendo EL(LOS) COMPRADOR(ES) el riesgo de su pérdida y/o deterioro.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a gestionar ante LA MUNICIPALIDAD la aprobación de los proyectos de edificación y el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra, respetando los retiros, zonificación y reglamentos municipales.

Asimismo, queda establecido que en caso de resolución de la compraventa EL(LOS) COMPRADOR(ES) deberá(n) devolver la posesión de EL LOTE totalmente desocupado y libre de interferencias, al sólo requerimiento de LA VENDEDORA.

Lote N° 17, Manzana I, "URB. LOS SAUCES"

Kathu...

6

89
Cochina y 90
nuevo
Banco Central de Reserva del Perú
CENTENARIO

CUARTA:

El **PRECIO DE VENTA** de EL LOTE, establecido en los ANTECEDENTES de este Contrato, es pactado de mutuo y común acuerdo por los contratantes. Las partes declaran que el pago del precio de venta es fraccionado en cuotas de la siguiente forma:

- Una **PRIMERA CUOTA** que se encuentra pagada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) a la firma del presente Contrato; y
- El **SALDO DE PRECIO** será pagado en **LAS CUOTAS** y por el **VALOR DE LAS CUOTAS** establecidos en los ANTECEDENTES del presente Contrato. Las cuotas del saldo de precio deben ser pagadas por EL(LOS) COMPRADOR(ES) mensualmente, de acuerdo a **LOS VENCIMIENTOS DE LAS CUOTAS** señalados en los ANTECEDENTES del presente Contrato.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente conocer que en las cuotas del saldo de precio se encuentran incluidos los siguientes conceptos:

- el capital del saldo de precio de venta,
- el interés convencional compensatorio pactado a la tasa máxima en moneda extranjera fijada por el Banco Central de Reserva del Perú, y
- los gastos administrativos por la venta de inmueble con saldo de precio fraccionado.

Se deja constancia que los contratantes pactan la forma de pago del precio de venta conforme a lo establecido en el Código Civil y la Ley de Protección al Consumidor (Decreto Legislativo N° 716 y sus modificatorias).

Los importes de los conceptos expresamente referidos se detallan en el documento denominado Desarrollo de Crédito que es elaborado de común acuerdo y que forma parte integrante del presente Contrato. Las partes manifiestan expresamente conocer y aceptar a su completa satisfacción dicho Desarrollo de Crédito, el cual es suscrito por ambos contratantes.

Si cualquiera de las cuotas no es pagada el día de su vencimiento, devengará además del interés compensatorio pactado, un interés moratorio a la tasa máxima en moneda extranjera que fije el Banco Central de Reserva del Perú hasta el día en que se haga efectivo el pago, además de gastos administrativos, de cobranza, y otros conceptos pactados o autorizados por las autoridades competentes; conviniendo expresamente las partes contratantes que no será necesaria la intimación para constituir en mora a EL(LOS) COMPRADOR(ES), conforme a lo señalado en el inciso 1 del artículo 1333 del Código Civil.

Las partes acuerdan que el pago de las cuotas deberá efectuarse en las fechas de sus vencimientos; salvo que la fecha de vencimiento sea día inhábil, estableciéndose que en tal caso el pago deberá efectuarse el primer día hábil siguiente a la fecha de vencimiento de la respectiva cuota.

Las cuotas del saldo de precio deberán ser pagadas en las oficinas y/o agencias del Banco de Crédito del Perú; estableciéndose que LA VENDEDORA, excepcionalmente, podrá recibir el pago de las cuotas del saldo de precio en su domicilio señalado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, pero no encontrándose obligada a ello.

Los contratantes declaran expresamente que los intereses convencionales compensatorios y moratorios pactados en el presente Contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1243 del Código Civil, se aplicarán siempre a las tasas máximas fijadas o permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú, o por la autoridad que pudiera ser designada para tal efecto. En ese sentido, a la fecha de suscripción del presente documento, las partes precisan que, en la moneda extranjera pactada para el pago del precio de venta, la tasa máxima de interés compensatorio es la TAMEX, y la tasa máxima de interés moratorio es el veinte por ciento (20%) de la TAMEX.

Queda establecido en forma expresa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) está(n) obligado(s) solidariamente a cumplir con el pago del precio de venta en su totalidad, además de los conceptos expresamente pactados.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que la obligación de pagar el saldo de precio se encuentra representada en un Pagaré a la orden de LA VENDEDORA, al que en adelante se le denominará PAGARÉ, que es emitido por EL(LOS) COMPRADOR(ES), por el importe del capital del saldo de precio de venta y con fecha de vencimiento a la vista; estableciéndose que la presentación al pago del PAGARÉ podrá hacerse durante un plazo de siete (7) años desde la fecha de su emisión. El PAGARÉ podrá ser presentado para su pago a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) en cualquier momento, a decisión de LA VENDEDORA, siempre y cuando EL(LOS) COMPRADOR(ES) incumpla(n) con el pago de tres (3) o más cuotas del saldo de precio referidas en el acápite b) de esta Cláusula Cuarta, sucesivas o alternadas.

Queda establecido que el PAGARÉ no constituye una novación de la obligación original de pagar el saldo de precio; y aun cuando se perjudique por culpa de LA VENDEDORA no se extinguirá la obligación original.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) tiene(n) la obligación de pagar o reembolsar a LA VENDEDORA los gastos, portes, cargos, comisiones y cualquier otro concepto que se origine por el incumplimiento en el pago del PAGARÉ.

LA VENDEDORA procederá a entregar el PAGARÉ cancelado únicamente cuando EL(LOS) COMPRADOR(ES) haya(n) cumplido

Lote N° 17, Manzana I, "URB. LOS SAUCES"

Marku Cospa

6

90
Noventa
91
Instituciones
CENTENARIO
7
CNO

con pagar la totalidad del precio de venta, conforme a lo pactado en el presente Contrato.

QUINTA:

Los contratantes convienen expresamente que el pago del precio de venta, de acuerdo a lo pactado en la Cláusula Cuarta, se efectuará exclusiva y obligatoriamente en Dólares de los Estados Unidos de América, constituyendo este acuerdo pacto en contrario a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 1237 del Código Civil, modificado por el Decreto Ley N° 25878.

Ante la eventualidad que se derogue, modifique o suspenda lo dispuesto en la norma legal antes referida, las partes contratantes acuerdan que el pago de las cuotas del saldo de precio pactado en Dólares Americanos podrá ser efectuado en moneda nacional al tipo de cambio promedio ponderado de venta que señale la Superintendencia de Banca y Seguros, según publicación en el Diario Oficial El Peruano, el día que se haga efectivo el pago, conforme a lo establecido en la Resolución Cambiaria N° 007-91-EF/90 del Banco Central de Reserva del Perú.

Las partes establecen expresamente que si por mandato de norma legal no se pudiera pactar o fuera imposible cobrar el precio de venta en moneda extranjera, entonces a partir de esa fecha los importes de las cuotas del saldo de precio pactado en Dólares Americanos se convertirán a su equivalente en moneda nacional en la forma que se establece en el párrafo precedente, y en caso que éstas no sean pagadas en las fechas de sus vencimientos, devengarán intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú.

SEXTA:

Las partes convienen que si el Banco Central de Reserva del Perú, o la autoridad competente, incrementara las tasas máximas de intereses compensatorios y/o moratorios, o, se creara, estableciera o regulara cualquier concepto que fuera aplicable al precio de venta fraccionado, entonces LA VENDEDORA se encuentra plenamente facultada para aplicar, sin necesidad de aviso previo, el incremento o el nuevo concepto antes referidos al saldo de precio fraccionado pendiente de pago de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Cuarta precedente; en consecuencia, EL(LOS) COMPRADOR(ES) queda(n) obligado(s) a pagar, en los vencimientos de las cuotas previstas en la mencionada Cláusula, los importes que resulten del reajuste de las cuotas del saldo de precio de venta fraccionado al aplicarse las mayores tasas máximas y/o el nuevo concepto que corresponda según lo convenido en el presente documento, estableciéndose que LA VENDEDORA podrá emitir automáticamente y con vencimientos paralelos un juego de letras de cambio por dicho reajuste que EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a aceptar y a pagar en las fechas de sus respectivos vencimientos.

En caso de pago anticipado de cualquiera de las cuotas del saldo de precio LA VENDEDORA descontará los intereses compensatorios y los gastos administrativos por la venta de inmueble con precio fraccionado, referidos en la Cláusula Cuarta, no devengados. Adicionalmente, EL(LOS) COMPRADOR(ES) queda(n) obligado(s) a pagar a LA VENDEDORA los gastos administrativos que se deriven de la operación de pago anticipado de las cuotas.

Queda expresamente establecido que EL(LOS) COMPRADOR(ES) asume(n) el pago de las obligaciones tributarias, impuestos y gastos administrativos que se deriven de la modificación o variación de los importes y/o fechas de vencimiento de las cuotas del saldo de precio de venta establecidas en la Cláusula Cuarta.

SÉTIMA:

En caso que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con realizar el pago oportuno de tres (3) o más cuotas del saldo de precio, sean sucesivas o alternadas, de cualquiera de LAS CUOTAS referidas en el acápite b) de la Cláusula Cuarta que antecede y en el Desarrollo de Crédito que forma parte del presente Contrato, entonces LA VENDEDORA tendrá el derecho para actuar y escoger, a su sola elección, por una de las siguientes alternativas:

- Resolver de pleno derecho el presente Contrato de Compraventa, sin responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial alguna, produciéndose la resolución de pleno derecho cuando LA VENDEDORA remita carta notarial con tal finalidad a EL(LOS) COMPRADOR(ES), al domicilio consignado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, comunicándole(s) que hace efectiva la cláusula resolutoria pactada. LA VENDEDORA podrá entonces de forma inmediata transferir EL LOTE a terceras personas.

De darse esta situación, LA VENDEDORA exigirá el pago y/o retendrá del capital del precio de venta pagado por EL(LOS) COMPRADOR(ES) los siguientes conceptos:

- Una indemnización por daños y perjuicios hasta por un importe equivalente al treinta por ciento (30%) del precio de venta pactado; y
- El reembolso de los gastos de cobranza, intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones de pago, comisiones, impuestos y cualquier otro concepto derivado del presente Contrato de Compraventa y su resolución.

Asimismo, se precisa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) queda(n) obligado(s) a devolver la posesión de EL LOTE totalmente desocupado y libre de interferencias, al sólo requerimiento de LA VENDEDORA.

Lote N° 17, Manzana I, "URB. LOS SAUCES"

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



- b) Exigir el inmediato pago del saldo de precio de venta pendiente de pago, dándose por vencidas las cuotas del saldo de precio referidas en la Cláusula Cuarta precedente, de conformidad con lo establecido en el artículo 1561 del Código Civil.

Para tal efecto, LA VENDEDORA remitirá a EL(LOS) COMPRADOR(ES) una carta notarial al domicilio consignado en los ANTECEDENTES del presente Contrato, exigiéndole(s) el pago inmediato del íntegro del saldo adeudado, al haberse dado por vencidas las cuotas del saldo de precio y dejado sin efecto los plazos que fueron establecidos para el pago fraccionado del saldo de precio de venta.

En caso EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con el pago inmediato de la deuda, sobre el importe adeudado se devengarán intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas en moneda extranjera fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú, gastos administrativos, de cobranza, además de comisiones o cualquier otro concepto aplicable o autorizado por las autoridades competentes.

OCTAVA:

En la eventualidad que estando al día en sus pagos EL(LOS) COMPRADOR(ES) solicitase(n) la resolución del presente Contrato de Compraventa, y LA VENDEDORA accediese, LA VENDEDORA exigirá el pago y/o retendrá del capital del precio de venta pagado una indemnización por daños y perjuicios hasta por un importe equivalente al quince por ciento (15%) del precio de venta pactado, más los gastos de cobranza, intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones de pago, comisiones, impuestos y cualquier otro concepto derivado de la compraventa y su resolución.

En caso que encontrándose vencidas e impagas una o más cuotas del saldo de precio de venta, EL(LOS) COMPRADOR(ES) solicitase(n) la resolución del presente Contrato de Compraventa, y LA VENDEDORA accediese, LA VENDEDORA exigirá el pago y/o retendrá del capital del precio de venta pagado una indemnización por daños y perjuicios hasta por un importe equivalente al veinticinco por ciento (25%) del precio de venta pactado, más los gastos de cobranza, intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones de pago, comisiones, impuestos y cualquier otro concepto derivado de la compraventa y su resolución.

NOVENA:

De darse la resolución de la presente compraventa conforme a lo pactado en el acápite a) de la Cláusula Séptima o de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Octava, se conviene expresamente que quedarán en beneficio de LA VENDEDORA, sin obligación de reembolso alguno las mejoras necesarias, útiles, de recreo y/o construcciones que se hubieran introducido en EL LOTE o que correspondan al mismo, cualquiera fuera la naturaleza o el valor de aquéllas; y como consecuencia de ello, las partes convienen en precisar que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no tiene(n) ningún derecho de retención respecto a EL LOTE.

De producirse la resolución de pleno derecho por incumplimiento de EL(LOS) COMPRADOR(ES) conforme a lo previsto en el acápite a) de la Cláusula Séptima, en el caso que se haya extendido la Escritura Pública de la presente compraventa y/o se haya inscrito la compraventa en el Registro de Predios, entonces LA VENDEDORA procederá a otorgar la respectiva Escritura Pública de Resolución de Compraventa.

DÉCIMA:

Las partes contratantes convienen en manifestar que en los casos de resolución de la presente compraventa de acuerdo a lo previsto en las Cláusulas Séptima y Octava, LA VENDEDORA procederá a efectuar la liquidación respectiva según lo manifestado precedentemente, estableciéndose que única y exclusivamente será materia de devolución a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el remanente que quedare luego de deducir del precio de venta que haya sido efectivamente pagado, la indemnización por daños y perjuicios, y los demás conceptos que correspondan de acuerdo al presente Contrato.

En tal sentido, los contratantes precisan que la indemnización y los demás conceptos antes referidos se aplicarán sobre el importe del capital del precio de venta pagado, excluyéndose de dicha aplicación los importes pagados por conceptos de interés convencional compensatorio y de gastos administrativos por la venta de inmueble con saldo de precio fraccionado, a los que se hace referencia en la Cláusula Cuarta, conviniendo expresamente los contratantes en declarar que no serán materia de devolución los importes pagados por dichos conceptos.

Las partes pactan que los importes que LA VENDEDORA hubiere recibido por cualquier concepto de EL(LOS) COMPRADOR(ES), serán materia de compensación respecto de las obligaciones de pago de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) que se deriven de la presente compraventa y de su resolución.

Los contratantes pactan expresamente que si existiese algún remanente por devolver luego de efectuarse la liquidación por la resolución de la compraventa, de acuerdo a lo previsto precedentemente, dicho remanente será devuelto a EL(LOS) COMPRADOR(ES), sin intereses a su favor, luego de la venta de EL LOTE y en el domicilio de LA VENDEDORA.

Queda establecido que de darse la resolución de la compraventa, LA VENDEDORA tiene la facultad de exigir el pago y/o

Lote N° 17, Manzana I, "URB. LOS SAUCES"

Handwritten signature

Handwritten mark

92
Noveinta y 93
des.
Nove
CENTENARIO

Legislativo N° 821 y sus modificatorias y reglamentarias, las partes contratantes convienen en precisar que la presente venta no constituye una operación gravada con el Impuesto General a las Ventas.

Será de cuenta y cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el pago de cualquier cuota o contribución de obras públicas que se acoten o cobren con posterioridad a la fecha de este Contrato, o se impongan en el futuro sobre **EL LOTE**.

DÉCIMA QUINTA:

Las partes establecen que sólo será exigible a **LA VENDEDORA** el otorgamiento de la Minuta de Compraventa y Escritura Pública respectiva cuando la autoridad competente haya expedido la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) tiene(n) la obligación de suscribir la Minuta y Escritura Pública de Compraventa cuando **LA VENDEDORA** le(s) remita una comunicación escrita requiriéndole(s) la suscripción de la Minuta y Escritura Pública de Compraventa, estableciéndose que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá(n) cumplir dicha obligación dentro del plazo que **LA VENDEDORA** señale en la mencionada comunicación escrita. Las partes convienen en precisar que la obligación de suscribir la Minuta y Escritura Pública de Compraventa a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** será exigible aun cuando no se hubiere producido la Recepción de Obras de Habilitación Urbana por la autoridad competente.

Todos los gastos notariales y registrales que origine la elevación a Escritura Pública de la respectiva Minuta de Compraventa hasta su inscripción en los Registros Públicos, serán de cuenta y cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, comprometiéndose incluso a proporcionar una copia simple de la Escritura Pública a **LA VENDEDORA**.

DÉCIMA SEXTA:

Las partes contratantes expresamente declaran que los domicilios que se consignan en los **ANTECEDENTES** de este Contrato son especialmente designados para efectos de la ejecución de las obligaciones y los derechos derivados de la presente Compraventa; pactándose que esta designación no sólo implica el sometimiento a la competencia territorial de los Jueces del **DISTRITO JUDICIAL** indicado en los **ANTECEDENTES** del presente Contrato, sino que obliga a las partes a que toda comunicación y notificación deberá ser dirigida a los referidos domicilios, salvo que los contratantes convengan el cambio de domicilio mediante la suscripción de cláusula adicional, o, que se hubiera comunicado mediante carta notarial el cambio de domicilio con la debida anticipación, siempre dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Chiclayo para el caso de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, conforme a lo establecido en los artículos 34 y 40 del Código Civil.

En virtud a lo pactado en el párrafo precedente, se precisa que respecto al domicilio designado por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, la comunicación por carta notarial que **LA VENDEDORA** curse a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** haciendo efectiva una de las alternativas establecidas en los acápite a) o b) de la Cláusula Séptima, o cualquier otra comunicación escrita o notificación, se considerará recibida y bien realizada en el domicilio indicado, surtiendo plenos efectos aun cuando ésta no haya sido entregada a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por no ser ubicado(s) en dicho domicilio, o éste sea falso y/o inexistente.

Firmado en Lima y Chiclayo en la **FECHA DE COMPRAVENTA** indicada en los **ANTECEDENTES** del presente Contrato.

[Firma]
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
LA VENDEDORA

[Firma]
EL(LOS) COMPRADOR(ES)

Lote N° 17, Manzana 1, "URB. LOS SAUCES"

HOJA DE RESUMEN INFORMATIVA – COMPRAVENTA GARANTIZADA
LEY No. 27768

93
Noveenta y
tres.
93
Noveenta y
tres
7 CBA

DATOS DE LA VENTA

| | |
|-----------------------|---|
| LA VENDEDORA | : INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. |
| EL(LOS) COMPRADOR(ES) | : KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO |
| INMUEBLE | : LOTE N° 17 DE LA MANZANA I AREA 180.00 m ² . |
| UBICACIÓN | : URB. LOS SAUCES, DISTRITO PIMENTEL |

| | |
|--|---|
| 1. PRECIO AL CONTADO | |
| 1.1. Precio de venta | US \$ 14,400.00 |
| 1.2. Precio por metro cuadrado | US \$ 80.00 |
| 1.3. El precio de venta se reajustará de acuerdo al área definitiva del lote | |
| 2. FRACCIONAMIENTO | |
| 2.1. Precio de venta | US \$ 14,400.00 |
| 2.2. Primera cuota | US \$ 350.00 |
| 2.3. Importe (saldo) a fraccionar en cuotas | US \$ 14,050.00 |
| 2.4. Número de cuotas del saldo de precio | 59 |
| 2.5. Importe de cada cuota | US\$ 348.22 |
| 2.6. Periodicidad | Mensual |
| 2.7. Fechas de pago (vencimientos), según Desarrollo de Crédito | DEL: 01/11/2006 AL: 01/09/2011 |
| 2.8. Monto total de intereses a la tasa de interés efectiva anual de: | TASA DE INTERÉS 9% US\$ 3,431.59 |
| 2.9. Monto total de gastos administrativos por la venta de inmueble con saldo de precio fraccionado a la tasa efectiva anual de: | TASA DE GASTOS ADMINISTRATIVOS 8% US\$ 3,063.39 |
| 2.10. Monto total a pagar | US\$ 20,894.98 |
| Comprende el precio más los intereses y gastos administrativos, detallados en el Desarrollo de Crédito. | |
| 2.11. El pago se efectuará exclusiva y obligatoriamente en Dólares de los Estados Unidos de América. | |

3. CONDICIONES

- 3.1. Intereses convencionales compensatorio y moratorio pactados a las tasas máximas permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú (actualmente, en dólares americanos, la tasa máxima de interés compensatorio es la TAMEX y la tasa máxima de interés moratorio es el 20% de la TAMEX).
- El interés compensatorio se aplica al pago fraccionado del saldo de precio; la tasa es variable y el criterio de modificación es el incremento de la tasa máxima establecida por la autoridad competente.
 - En caso de incumplimiento en el pago oportuno de la cuota, se devengará además del interés compensatorio, el interés moratorio pactado.
 - Al darse por vencidas las cuotas y quedar sin efecto los plazos para el pago fraccionado del saldo de precio, se devengarán intereses convencionales compensatorio y moratorio pactados.
- 3.2. En los pagos anticipados de las cuotas LA VENDEDORA descontará el interés compensatorio y los gastos administrativos por el pago fraccionado, no devengados; y cobrará los gastos administrativos derivados de la operación de pago anticipado.
- 3.3. Se pacta reserva de propiedad en tanto no se realice la inscripción registral de la compraventa o no se efectúe el pago íntegro del precio, según lo establecido en la Cláusula Décima Primera del Contrato.
- 3.4. El lote se encuentra libre de hipoteca, embargo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato limitativo de dominio, obligándose LA VENDEDORA al saneamiento por evicción conforme a ley.
- 3.5. Alcances de la garantía:
Se constituye hipoteca sobre el lote vendido para garantizar el pago del precio fraccionado en cuotas, según lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del Contrato.
- 3.6. El pagaré que representa la obligación de pagar el saldo de precio puede ser libremente negociado por LA VENDEDORA.
- 3.7. Resolución de pleno derecho de la compraventa:
LA VENDEDORA podrá resolver de pleno derecho la compraventa, sin necesidad de declaración judicial, en caso EL(LOS) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con pagar oportunamente tres (3) o más cuotas del saldo de precio; la resolución de pleno derecho de la compraventa se hará efectiva mediante la remisión de carta notarial al domicilio designado por EL(LOS) COMPRADOR(ES).
- 3.8. En caso de resolución de pleno derecho de la compraventa:
- LA VENDEDORA exigirá el pago y/o retendrá del capital del precio pagado, la indemnización por daños y perjuicios convenida (hasta 30% del precio) y los demás conceptos expresamente pactados (gastos de cobranza, intereses devengados por incumplimiento, comisiones, impuestos, compensación por el uso, y cualquier otro que corresponda).
 - LA VENDEDORA devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio pagado; en tal caso, la devolución se efectuará sin intereses de ningún tipo, y luego que LA VENDEDORA celebre un nuevo contrato de compraventa del lote. No se devolverán los importes pagados por conceptos de interés convencional compensatorio y de gastos administrativos por la venta de inmueble con precio fraccionado.
 - EL(LOS) COMPRADOR(ES) devolverá(n) a LA VENDEDORA la posesión del lote totalmente desocupado.
 - Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan al lote, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio del lote, sin que LA VENDEDORA tenga obligación de reembolso; precisando que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no tiene(n) derecho de retención sobre el lote.

Lima y Chiclayo, 18 de Septiembre de 2006.

LA VENDEDORA

EL(LOS) COMPRADOR(ES)

CLIENTE
 Compañía 00010 INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

DATOS DEL CLIENTE
 Código 35885
 Nombre LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA
 Dirección AV.LA LIBERTAD 561URB STA VICTORIA
 Teléfono 074-237818
 R.U.C.
 L.E. 16782881

DATOS DEL INMUEBLE
 Inmueble 7663 Mz.L11.17
 Zona Ubicación 587 URB. LOS SAUCES
 Area Total M2 180.00

DESARROLLO DE CREDITO
 Tipo/Numero Documento 14,000.00
 Valor Total Venta 350.00
 Importe Primera Cuota 14,050.00
 Importe Saldo de Precio USD DOLARES AMERICANOS
 Código Moneda F Cuotas Filas
 Tipo Cuota

DATOS DEL DESARROLLO DE CREDITO
 Importe Saldo de Precio 19.000 %
 Tasa Anual Interés Compensatorio 7.207323 %
 Tasa Anual Gastos Adm. D.L. 716 1.3641353 %
 Tasa Anual Seguro Desgravamen 1.3641353 %
 Tasa Mensual Interés Compensatorio 7.207323 %
 Tasa Mensual Intereses y Gast. Adm. D.L. 716 1.3641353 %
 Tasa Mensual Seg. Desgravamen 1.3641353 %
 Intereses + Gastos + Seguro Mensual 1.3641353 %
 Costo Total Mensual + IGV 348.22
 Importe Leira antes IGV Amort.Cap. 348.22
 Importe Leira incluido IGV Amort.Cap. 30
 Periodo Días 59 %
 Numero de Cuotas Restantes
 Porcentaje Venta Gravada
 Total IGV de Saldo Capital

| Cuotas Restantes | Fecha | Saldo Capital | Intereses Compensatorios | Gastos Administrativos | Seguros y Seguros | IGV Intereses | Amortización Capital Afecto | Amortización Capital Inafectado | Amortización Total Capital | Sub Total | IGV | Total Leira |
|------------------|----------------|---------------|--------------------------|------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|-----|-------------|
| 1 | 01/11/2006 | 14,050.00 | 101.26 | 90.40 | | | | 156.56 | 156.56 | 348.22 | | 348.22 |
| 2 | 01/12/2006 | 13,893.44 | 100.13 | 89.39 | | | | 156.70 | 156.70 | 348.22 | | 348.22 |
| | Total Año 2006 | | 201.39 | 179.79 | | | | 315.26 | 315.26 | 696.44 | | 696.44 |
| 3 | 01/01/2007 | 13,734.74 | 98.99 | 88.37 | | | | 160.86 | 160.86 | 348.22 | | 348.22 |
| 4 | 01/02/2007 | 13,573.88 | 97.83 | 87.33 | | | | 163.06 | 163.06 | 348.22 | | 348.22 |
| 5 | 01/03/2007 | 13,410.82 | 96.66 | 86.29 | | | | 165.27 | 165.27 | 348.22 | | 348.22 |
| 6 | 01/04/2007 | 13,245.55 | 95.46 | 85.22 | | | | 167.54 | 167.54 | 348.22 | | 348.22 |
| 7 | 01/05/2007 | 13,078.01 | 94.26 | 84.14 | | | | 169.82 | 169.82 | 348.22 | | 348.22 |
| 8 | 01/06/2007 | 12,908.19 | 93.03 | 83.05 | | | | 172.14 | 172.14 | 348.22 | | 348.22 |
| 9 | 01/07/2007 | 12,736.05 | 91.79 | 81.94 | | | | 174.49 | 174.49 | 348.22 | | 348.22 |
| 10 | 01/08/2007 | 12,561.56 | 90.54 | 80.82 | | | | 176.86 | 176.86 | 348.22 | | 348.22 |
| 11 | 01/09/2007 | 12,384.70 | 89.26 | 79.68 | | | | 179.28 | 179.28 | 348.22 | | 348.22 |
| 12 | 01/10/2007 | 12,205.42 | 87.97 | 78.53 | | | | 181.72 | 181.72 | 348.22 | | 348.22 |
| 13 | 01/11/2007 | 12,023.70 | 86.66 | 77.36 | | | | 184.20 | 184.20 | 348.22 | | 348.22 |
| 14 | 01/12/2007 | 11,839.50 | 85.33 | 76.19 | | | | 186.71 | 186.71 | 348.22 | | 348.22 |
| | Total Año 2007 | | 1,107.76 | 898.91 | | | | 2,081.95 | 2,081.95 | 4,178.64 | | 4,178.64 |
| 15 | 01/01/2008 | 11,662.79 | 83.99 | 74.97 | | | | 189.26 | 189.26 | 348.22 | | 348.22 |
| 16 | 01/02/2008 | 11,463.53 | 82.62 | 73.76 | | | | 191.84 | 191.84 | 348.22 | | 348.22 |
| 17 | 01/03/2008 | 11,271.69 | 81.24 | 72.52 | | | | 194.46 | 194.46 | 348.22 | | 348.22 |
| 18 | 01/04/2008 | 11,077.23 | 79.84 | 71.27 | | | | 197.11 | 197.11 | 348.22 | | 348.22 |
| 19 | 01/05/2008 | 10,880.12 | 78.42 | 70.00 | | | | 199.80 | 199.80 | 348.22 | | 348.22 |
| 20 | 01/06/2008 | 10,680.32 | 76.98 | 68.72 | | | | 202.52 | 202.52 | 348.22 | | 348.22 |
| 21 | 01/07/2008 | 10,477.80 | 75.52 | 67.41 | | | | 205.29 | 205.29 | 348.22 | | 348.22 |
| 22 | 01/08/2008 | 10,272.51 | 74.04 | 66.09 | | | | 208.09 | 208.09 | 348.22 | | 348.22 |
| 23 | 01/09/2008 | 10,064.42 | 72.54 | 64.75 | | | | 210.93 | 210.93 | 348.22 | | 348.22 |

Manly

94 Noventa y cuatro y cinco

| avenida | # | torre | piso | distrito | ciudad | telefono | fax | web |
|-------------|-----|-------|------|------------|--------|----------|----------|-------------------|
| camino real | 456 | real | 18 | san isidro | lima | 616 9000 | 616 9001 | www.centenario.co |

96
Nov
y
15
Nov
15

centenario



Grupo Inmobiliario

San Isidro, 10 de Noviembre de 2008.

Señor(es)
KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO
AV. LA LIBERTAD N 561 URB. STA. VICTORIA
CHICLAYO - CHICLAYO.-

CARTA NOTARIAL
Notaria "Caballero"
Escibida en la fecha
para su tramitación
Chiclayo 17 NOV 2008
Notaria "Caballero"
Carlos A. Caballero Riquelme
616 9000 00

Notaria "Caballero"
KARDEX N° 2842

JR. MARISCAL MILLER 1701 - LIMA 5
CENTRAL TELEF 540-2500
LEGALIZACIÓN DE REPRODUCCIÓN

19 DIC. 2012

Ref.: **RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA Mz. I Lt. 17 URB. LOS SAUCES**

CERTIFICACIÓN DE LA PRESENCIA DEL ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA.

Estimados Señores:

Considerando que ustedes han incumplido sostenidamente con su obligación de pagar las cuotas del precio de venta, conforme se pactó en el Contrato de Compraventa suscrito el 18 de Septiembre de 2006, respecto al inmueble de la referencia, encontrándose vencidas e impagas tres (3) cuotas del precio de venta, por medio de la presente les informamos que hacemos efectiva la causal resolutoria expresamente pactada en la Cláusula Séptima del referido Contrato.

En virtud de lo manifestado precedentemente, INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., en estricta aplicación de lo pactado en la Cláusula Séptima del Contrato de Compraventa y conforme a lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil, hacemos efectiva la resolución de pleno derecho del Contrato de Compraventa de fecha 18 de Septiembre de 2006; procediendo a efectuar las retenciones estipuladas por concepto de indemnización de daños y perjuicios, gastos, comisiones e impuestos, indicándoles que deben acercarse a nuestro domicilio para firmar la liquidación respectiva. Asimismo, como consecuencia de la resolución de la Compraventa, se ha procedido a anular el(los) respectivo(s) título(s) valor(es) que representaba(n) las cuotas del precio de venta, aceptada(s) por ustedes, el(los) mismo(s) que queda(n) a vuestra disposición para ser entregado(s) en nuestro domicilio.

Asimismo, en el caso que estuvieran ocupando el inmueble materia de la compraventa resuelta de pleno derecho mediante la presente carta notarial, les requerimos la inmediata desocupación y devolución del mismo, para lo cual le otorgamos un plazo de diez (10) días a partir de la recepción de la presente; en caso contrario, procederemos a iniciar en su contra las acciones judiciales de carácter civil y penal que correspondan para lograr la desocupación del inmueble de nuestra propiedad.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

re

[Handwritten signatures]

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
Rosana Rodríguez Constantinides Bertha Huamán Saavedra

[Circular notary seal]

Dra. Tula Del Pozo Moncayo
Abogado
Reg. C.A.L. 15003

6



Inversiones
CENTENARIO

99
Novena y
98
Novena
y ochi

Maria Valdivia
455883/8
06-02-08 Empleado

28 de enero de 2008

(es)
LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA
AV LA LIBERTAD 561 URB STA VICTORIA
CHICLAYO

LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA
AV LA LIBERTAD 561 URB STA VICTORIA
140101 LAMBAYEQUE / CHICLAYO /



LS101Z

En nuestra consideración:

Por medio de la presente le(s) requerimos la cancelación de su(s) cuota(s) de vencimiento:
01/2008 por la suma de US\$ 348.22
01/12/2007 por la suma de US\$ 348.22

la(s) misma(s) que se encuentra(n) anotada(s) por falta de pago y que Ud.(s) se comprometió(eron) a cancelar puntualmente según contrato suscrito en la operación de compraventa del inmueble de la referencia.

En razón de lo expuesto, les concedemos un plazo de 48 horas a partir de la recepción de la presente para que se sirva(n) cancelar su deuda, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes y evitar mayores gastos por recargos e intereses.

Asimismo, les recordamos que a partir del 30 de Junio de 2004, puede realizar el pago de sus cuotas en cualquier oficina del Banco de Crédito (De Lunes a Domingo, según horarios de atención del Banco), a nivel nacional, para lo cual sólo es necesario:

Indicar en ventanilla que va ha cancelar una **cuota de Inversiones Centenario S.A.A.**, a través del **servicio de recaudación.**

Dar el código de identificación. Este código de identificación es igual al número del documento de **identidad del titular** del contrato, agregándole al final la letra "A".

Ejemplo: si el documento de identidad del titular de contrato es:

DNI 16782881 su **código de identificación** es: 16782881A

CIP 16782881 su **código de identificación** es: 16782881A

Para cualquier consulta adicional, no dude en llamarnos al 616-9000, donde lo atenderemos gustosamente.

Sin otro particular, quedamos de usted (es)

Atentamente,

P.P. INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Horario: INVIERNO Lunes a Viernes - 9:00 a.m. a 1:00 p.m. y 2:00 p.m. a :00 p.m.

VERANO Lunes a Jueves - 10:00 a.m. a 12:00p.m. y Viernes 2:00 p.m. a 6:00 p.m.

Nota: Tres cuotas impagas es causal de anulación de contrato, la penalidad por Resolución de Contrato es 30% del Precio de Venta.

En caso de pago posterior a la fecha de emisión de la carta, sírvanse no considerar la misma.

55885/4863

2417 EE 90
PAGOS
POR BLANCOS 24-09-08
LIBERTAD
CASA - DESAVIADA

Juan C. Quintana Chunga
DNI 44907663
COD. 12727

98.
99.
Nov en
Xoo
Nov en
y Nov en

579

San Isidro, 18 de setiembre de 2008

Señor (es)
LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA
AV.LA LIBERTAD 561URB STA VICTORIA
CHICLAYO



LOZADA CRUZADO KATHY NOELIA
AV.LA LIBERTAD 561URB STA VICTORIA
140101 LAMBAYEQUE / CHICLAYO /



8101014907 9001006769N000040

Referencia:
LSI017

De nuestra consideración:

Por medio de la presente le(s) requerimos la cancelación de su(s) cuota(s) de vencimiento:

- 01/09/2008 por la suma de US\$ 348.22
- 01/08/2008 por la suma de US\$ 348.22
- 01/08/2008 por la suma de US\$ 348.22

la(s) misma(s) que se encuentra(n) anotada(s) por falta de pago y que Ud.(s) se comprometió(eron) a cancelar puntualmente según contrato suscrito en la operación de compraventa del inmueble de la referencia.

En razón de lo expuesto, les concedemos un plazo de 48 horas a partir de la recepción de la presente para que se sirva(n) cancelar su deuda, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes y evitar mayores gastos por recargos e intereses.

Asimismo, les recordamos que puede realizar el pago de sus cuotas en cualquier oficina del Banco de Crédito (De Lunes a Domingo, según horarios de atención del Banco), a nivel nacional, para lo cual sólo es necesario:

- 1) Indicar que va ha cancelar una cuota de Inversiones Centenario S.A.A., a través del servicio de recaudación.
- 2) Dar el código de identificación. Este código es igual al número del documento de identidad del titular del contrato, agregándole al final la letra "A". Por ejemplo: si el documento de identidad del titular de contrato es:
 DNI 16782881 su código de identificación es: 16782881A
 CIP 16782881 su código de identificación es: 16782881A

Para cualquier consulta adicional, no dude en llamarnos al 616-9000, donde lo atenderemos gustosamente.

Sin otro particular, quedamos de usted (es)

Atentamente,

p.p. INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Horario: INVIERNO Lunes a Viernes de 9:15 a.m. a 5:30 p.m.
VERANO Lunes a Jueves de 9:15 a.m. a 5:30 p.m. y Viernes 9:15 a.m. a 1:30 p.m.

Nota: Tres cuotas impagas es causal de anulación de contrato, la penalidad por Resolución de Contrato es 30% del Precio de Venta.
En caso de pago posterior a la fecha de emisión de la carta, sírvanse no considerar la misma.

35885/579

100
bien
100
ciento
cno



SUNARP NOTARIA DE LIMA
CALLE PAC AMARU 880 COMAS
TEL: 542-5530 542-5549
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Atención N° 2087935 20.11.2012

Zona Registral N° IX - Sede Lima.
OFICINA LIMA.

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS LIBRO DE SOCIEDADES MERCANTILES VIGENCIA DE PODER

EL que suscribe CERTIFICA que:

En el asiento C00055 de la Partida N° 02003856 del Libro de Sociedades Mercantiles, correspondiente a la Partida Registral de la sociedad denominada: **"INVERSIONES CENTENARIO S.A.A."**, consta registrada y vigente el acta de SESIÓN DE DIRECTORIO DEL 02/03/2012, donde SE ACORDÓ:



IV. APROBACIÓN DEL NUEVO RÉGIMEN DE PODERES

EL DIRECTORIO ACORDÓ:

- (I) APROBAR EL NUEVO RÉGIMEN DE PODERES DE LA SOCIEDAD;
 - (II) PRECISAR QUE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL NUEVO RÉGIMEN DE PODERES OCURRIRÁ CON SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL, MOMENTO DESDE EL CUAL QUEDARÁ AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTOS EL RÉGIMEN DE PODERES APROBADO MEDIANTE SESIÓN DIRECTORIO DEL 14 DE JULIO DE 1993; Y,
 - (III) RATIFICAR EL NOMBRAMIENTO DE TODOS LOS APODERADOS DE LA SOCIEDAD, CON INSCRIPCIÓN VIGENTE EN LOS REGISTROS PÚBLICOS, EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS O CLASES CONTEMPLADAS EN EL RÉGIMEN DE PODERES.
- A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBE EN SU INTEGRIDAD EL NUEVO RÉGIMEN DE PODERES DE LA SOCIEDAD ASÍ COMO LA INFORMACIÓN ACTUAL DE APODERADOS:



RÉGIMEN DE PODERES
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
RÉGIMEN DE PODERES

(...)

4. APODERADOS CLASE C

4.1 FACULTADES INDIVIDUALES

LOS APODERADOS CLASE "C", TENDRÁN LAS SIGUIENTES FACULTADES A SOLA FIRMA:

- 4.1.1 REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE TODA CLASE DE INSTITUCIONES O EMPRESAS PÚBLICAS Y/O PRIVADAS, NACIONALES E INTERNACIONALES, ENTIDADES FUNCIONARIOS Y AUTORIDADES JUDICIALES, LEGISLATIVAS Y EJECUTIVAS, CIVILES, ADMINISTRATIVAS, MUNICIPALES, CONSTITUCIONALES, LABORALES, ADUANERAS, TRIBUTARIAS, POLÍTICAS, ECLESIASTICAS, POLICIALES, MILITARES, LOCALES REGIONALES Y NACIONALES, Y DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA;

SARA CARMEN TUERO YACE
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

AL REGISTRO

*101
Ciento u
102
Ciento
207*



ESPECÍFICAMENTE ANTE EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PÚBLICOS, SEGURO SOCIAL DE SALUD (ESSALUD), ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, OFICINA NACIONAL DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL (ONP), COMPAÑÍAS DE SEGUROS, ENTIDADES PRESTADORAS DE SALUD, MINISTERIOS, SUPERINTENDENCIAS Y ORGANISMOS PÚBLICOS AUTÓNOMOS Y/O DESCENTRALIZADOS, TALES COMO INDECOPI, OSINERGMIN, Y CUALQUIER OTRA ENTIDAD O INSTITUCIÓN, INCLUYENDO AQUELLAS QUE POSTERIORMENTE ASUMAN LAS FUNCIONES DE CUALQUIERA DE LAS MENCIONADAS EN EL PRESENTE NUMERAL.

4.1.2 REPRESENTAR A LA SOCIEDAD DE LA MANERA MÁS AMPLIA ANTE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y EN GENERAL ANTE CUALQUIER ORGANISMO O ENTIDAD TITULAR, ADMINISTRADOR O RECAUDADOR DE TRIBUTOS, ASÍ COMO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL, PUDIENDO SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS Y/O DECLARACIONES QUE SE REQUIERAN O SE ESTIMEN CONVENIENTES PARA LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD, ASÍ COMO INICIAR E INTERVENIR EN PROCEDIMIENTOS CONTENCIOSOS, NO CONTENCIOSOS Y DE COBRANZA COACTIVA, CON FACULTADES PARA PRESENTAR DECLARACIONES O INTERPONER RECLAMACIONES, OPOSICIONES, RECURSOS DE RECONSIDERACIÓN, APELACIÓN, QUEJA, REVISIÓN, Y DEMÁS MEDIOS IMPUGNATORIOS, SOLICITAR Y ACUDIR A INFORMES ORALES; PUDIENDO PLANTEAR OPOSICIONES, COMPENSACIONES, DEDUCIR PRESCRIPCIÓN; ASÍ COMO SOLICITAR EL APLAZAMIENTO Y/O FRACCIONAMIENTO DE LA DEUDA TRIBUTARIA O ADUANERA Y ACOGERSE POR ELLA A BENEFICIOS O AMNISTÍAS; Y DEMÁS ATRIBUCIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS, INCLUYENDO LAS CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 23 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO O NORMA QUE LO MODIFIQUE O SUSTITUYA.

4.1.3 FORMULAR PETICIONES DE CUALQUIER NATURALEZA ANTE TODO GÉNERO DE AUTORIDADES Y REPRESENTAR A LA SOCIEDAD, CON LAS MÁS AMPLIAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES, EN TODA CLASE DE PROCESOS JUDICIALES CONTENCIOSOS, NO CONTENCIOSOS, DE PRUEBA ANTICIPADA, ESPECIALES, Y DEMÁS INCLUSIVE EN PROCESOS CAUTELARES Y PROCESOS ÚNICOS DE EJECUCIÓN Y ANTE CUALQUIER ÓRGANO JURISDICCIONAL O DE CONTROL, CON LAS FACULTADES DE LOS ARTÍCULOS 74 Y 75 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, O NORMAS QUE POSTERIORMENTE LOS MODIFIQUEN O SUSTITUYAN, Y ESPECIALMENTE LA DE DISPONER DE DERECHOS SUSTANTIVOS, DEMANDAR, RECONVENIR, CONTESTAR DEMANDAS Y RECONVENCIONES, PRESENTAR RECURSOS, RENUNCIAR A TÉRMINOS, DEDUCIR Y ABSOLVER EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS, EXIGIR Y PRESTAR JURAMENTO, EFECTUAR OFRECIMIENTO DE PAGO Y CONSIGNACIONES U Oponerse a ellas; SOLICITAR LA ACUMULACIÓN SUBJETIVA U OBJETIVA SEA EN FORMA ORIGINARIA O SUCESIVA O CONTRADECIRLA; SOLICITAR EL ABANDONO Y/O PRESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS, LA PRETENSIÓN Y/O LA ACCIÓN; ELEGIR AL JUEZ COMPETENTE CUANDO LA LEY LO PERMITA, PRORROGAR LA COMPETENCIA Y RECLAMAR AMPLIACIONES, CUESTIONAR LA COMPETENCIA JURISDICCIONAL EN VÍA DE EXCEPCIÓN O DE INHIBITORIA, RECUSAR A TODA CLASE DE MAGISTRADOS Y ÓRGANOS AUXILIARES, PRESTAR DECLARACIÓN DE PARTE O TESTIMONIAL, RECONOCER Y DESCONOCER DOCUMENTOS, EXHIBIR DOCUMENTOS, OFRECER O PRESENTAR TODOS LOS MEDIOS PROBATORIOS PREVISTOS POR LEY, TESTIGOS,

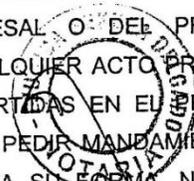
OFICINA GENERAL DE REGISTRO
ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA



SARA CARMEN TUERLOS YACE
Abogado Certificado
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

PERICIAS Y COTEJOS U OBSERVARLOS, PRESTAR Y PRESENTAR DECLARACIONES DE CUALQUIER NATURALEZA, SOLICITAR TODO TIPO DE INSPECCIONES JUDICIALES; IMPUGNAR Y TACHAR DOCUMENTOS Y TESTIGOS, OPONERSE A LA DECLARACIÓN DE PARTE, A LA EXHIBICIÓN, PERICIAS E INSPECCIONES JUDICIALES, ASISTIR, INTERVENIR Y ACTUAR EN TODA CLASE DE INSPECCIONES Y AUDIENCIAS, EN ESPECIAL LAS AUDIENCIAS DE PRUEBAS, DE CONCILIACIÓN JUDICIAL, DE SANEAMIENTO, PRUEBAS Y SENTENCIA, Y EN GENERAL CUALQUIER AUDIENCIA JUDICIAL Y ACTO PROCESAL, SEAN ESTOS DE REMATE, TOMA DE POSESIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, LANZAMIENTO, EMBARGOS O CUALQUIER OTRA MEDIDA CAUTELAR; CONCILIAR, ALLANARSE A LA PRETENSIÓN, RECONOCER LA DEMANDA, TRANSIGIR JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, SOLICITAR O ACORDAR LA INTERRUPCIÓN O SUSPENSIÓN DE UN ACTO PROCESAL O DEL PROCESO, DESISTIRSE DEL PROCESO, DE LA PRETENSIÓN Y DE CUALQUIER ACTO PROCESAL, SOMETER A ARBITRAJE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL; PEDIR MANDAMIENTO DE EMBARGO Y EMBARGOS PREVENTIVOS CUALQUIERA SEA SU FORMA, NOMBRAR DEPOSITARIOS, SOLICITAR REMATES, ADJUDICACIONES DE BIENES Y RENDICIONES DE CUENTAS, APROBARLOS E IMPUGNARLOS, NOMBRAR PERITOS, APROBAR O IMPUGNAR OPERACIONES PERICIALES, PROMOVER JUICIOS DE COMPROMISO; SOLICITAR LA ACLARACIÓN Y CORRECCIÓN DE LAS RESOLUCIONES, INTERPONER Y GESTIONAR TODA CLASE DE QUEJAS, MEDIOS IMPUGNATORIOS Y RECURSOS, TALES COMO REPOSICIÓN, APELACIÓN, NULIDAD, CASACIÓN Y QUEJA; FORMULAR NULIDADES PROCESALES; SOLICITAR TODA CLASE DE MEDIDAS CAUTELARES, TALES COMO MEDIDAS PARA FUTURA EJECUCIÓN FORZOSA, MEDIDAS TEMPORALES SOBRE EL FONDO, MEDIDAS INNOVATIVAS Y DE NO INNOVAR, ASÍ COMO MEDIDAS ANTICIPADAS, CREADAS O POR CREARSE, PREVISTAS O QUE PUEDAN ESTABLECERSE POR EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL U OTRA LEY, OFRECER COMO CONTRA CAUTELA LA CAUCIÓN JURATORIA; NOMBRAR ÓRGANOS DE AUXILIO JUDICIAL, TALES COMO CUSTODIO, INTERVENTOR, DEPOSITARIO Y CUALQUIER OTRO QUE SEÑALE LA LEY; SOLICITAR LA NULIDAD DE LA COSA JUZGADA FRAUDULENTE; ASÍ COMO LAS FACULTADES DE SOLICITAR, AMPLIAR, MODIFICAR, SUSTITUIR, OBTENER, DESISTIRSE, TRAMITAR, EJECUTAR Y VARIAR TODA CLASE DE MEDIDAS INNOVATIVAS Y DE NO INNOVAR Y CUALQUIER MEDIDA ANTICIPADA O CAUTELAR, OTORGAR CUALQUIER TIPO Y MODALIDAD DE CONTRACAUTELA (INCLUSIVE CAUCIÓN JURATORIA), SOLICITAR EL OTORGAMIENTO DE MEDIDAS CAUTELARES FUERA DEL PROCESO; ACTUAR EN REMATES Y ADJUDICAR PARA LA SOCIEDAD LOS BIENES REMATADOS, INCLUSIVE EN PAGO DE LOS CRÉDITOS E INDEMNIZACIONES DEBIDOS U ORDENADOS A FAVOR DE ELLA; HACER INTERVENIR A LA SOCIEDAD EN UN PROCESO RESPECTO DEL CUAL ERA ORIGINALMENTE UN TERCERO, SEA COMO INTERVENCIÓN COADYUVANTE, LITISCONSORCIAL, EXCLUYENTE PRINCIPAL, EXCLUYENTE DE PROPIEDAD O DE DERECHO PREFERENTE, O COMO SUCESORA PROCESAL, Y DE OTRO LADO SOLICITAR EL EMPLAZAMIENTO DE UN TERCERO PARA ASEGURAR UNA PRETENSIÓN FUTURA O A MANERA DE DENUNCIA CIVIL O DE ALLANAMIENTO POSESORIO; SIENDO LA PRESENTE DESCRIPCIÓN MERAMENTE ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA. LA REPRESENTACIÓN SE ENTIENDE OTORGADA PARA TODO

102
Ciento de
10 y
ciento
tres



SARACAMEN TOUENOS ACE
Abogado Certificado
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

PROCESO, INCLUSO PARA LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA Y EL COBRO DE COSTAS Y COSTOS, LEGITIMANDO AL APODERADO PARA SU INTERVENCIÓN EN EL PROCESO Y REALIZACIÓN DE TODOS LOS ACTOS DEL MISMO, INCLUSIVE LOS NO COMPRENDIDOS LITERALMENTE EN EL ENUNCIADO. LAS FACULTADES COMPRENDIDAS EN ESTE ACÁPITE PODRÁN SER DELEGADAS A LA PERSONA O PERSONAS QUE SE ESTIME CONVENIENTE.

4.1.4 REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN LOS PROCESOS DE CONCILIACIÓN JUDICIAL REGULADOS POR EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL ASÍ COMO EN LOS PROCESOS DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIALES A QUE SE REFIERE LA LEY DE CONCILIACIÓN N° 26872 Y SUS MODIFICATORIAS APROBADAS POR LEY N° 27398 Y DECRETO LEGISLATIVO N° 1070 Y NORMAS COMPLEMENTARIAS Y REGLAMENTARIAS QUE PUEDAN OTORGARSE O QUE LAS MODIFIQUEN O SUSTITUYAN EN AMBOS CASOS CON FACULTADES EXPRESAS PARA CONCILIAR EN EL MARCO DE LOS PROCESOS CORRESPONDIENTES, ASÍ COMO PARA DISPONER DE LOS DERECHOS MATERIA DE LA CONCILIACIÓN EN LOS PROCESOS DE CONCILIACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE PUEDA PROMOVER LA SOCIEDAD O EN AQUELLOS EN QUE SEA INVITADA.

4.1.5 INICIAR PROCESOS JUDICIALES E INTERPONER RECURSOS, RENUNCIAR A TÉRMINOS, PEDIR MANDAMIENTO DE EMBARGO Y EMBARGOS PREVENTIVOS CUALQUIERA SEA SU FORMA, NOMBRAR DEPOSITARIOS, SOLICITAR REMATES, ADJUDICACIONES DE BIENES Y RENDICIONES DE CUENTAS, APROBARLOS E IMPUGNARLOS, NOMBRAR PERITOS, APROBAR O IMPUGNAR OPERACIONES PERICIALES, PROMOVER JUICIOS DE COMPROMISO.

4.1.6 SOMETER A ARBITRAJE, SEA DE DERECHO O DE CONCIENCIA, LA SOLUCIÓN DE TODO LITIGIO, DISCREPANCIA O CONTROVERSIAS QUE PUEDA SURGIR RESPECTO DE UNA DETERMINADA RELACIÓN JURÍDICA CONTRACTUAL O DE OTRA NATURALEZA EN LA QUE LA SOCIEDAD TENGA LEGÍTIMO INTERÉS, SUSCRIBIENDO Y HACIENDO EFECTIVO EL CORRESPONDIENTE CONVENIO ARBITRAL Y EJERCER TODOS LOS DERECHOS Y FACULTADES PREVISTOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1071, DECRETO LEGISLATIVO QUE NORMA EL ARBITRAJE, O NORMA QUE POSTERIORMENTE LA REGLAMENTE, MODIFIQUE O SUSTITUYA; ASÍ COMO TAMBIÉN RENUNCIAR AL ARBITRAJE; DESIGNAR AL ÁRBITRO O ÁRBITROS Y/O INSTITUCIONES QUE HARÁ LAS FUNCIONES DEL ÁRBITRO; PRESENTAR EL FORMULARIO DE SUMISIÓN CORRESPONDIENTE Y/O PACTAR LAS REGLAS A LAS QUE SE SOMETERÁ EL PROCESO DE ARBITRAJE CORRESPONDIENTE Y/O DISPONER LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO QUE TENGA ESTABLECIDO LA INSTITUCIÓN ORGANIZADORA DEL ARBITRAJE, SI FUERA EL CASO; PRESENTAR ANTE EL ÁRBITRO O TRIBUNAL ARBITRAL LA POSICIÓN DE LA SOCIEDAD, OFRECIENDO LAS PRUEBAS PERTINENTES; CONTESTAR LAS ALEGACIONES DE LA PARTE CONTRARIA Y OFRECER TODOS LOS MEDIOS PROBATORIOS ADICIONALES QUE ESTIME NECESARIOS; CONCILIAR Y/O TRANSIGIR Y/O PEDIR LA SUSPENSIÓN Y/O DESISTIRSE DEL PROCESO ARBITRAL; SOLICITAR LA CORRECCIÓN Y/O INTEGRACIÓN Y/O ACLARACIÓN DEL LAUDO ARBITRAL; PRESENTAR Y/O DESISTIRSE DE CUALQUIERA DE LOS RECURSOS IMPUGNATORIOS CONTRA EL LAUDO PREVISTOS EN LA NORMA LEGAL QUE NORMA EL ARBITRAJE; Y PRACTICAR TODOS LOS DEMÁS ACTOS QUE FUESEN NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROCESO DE ARBITRAJE, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN

103
Cuenta
Cuentas

SE
RIA
D

DE LIMA

SE
D

SARA CARMEN TUEKOS
Abogada Certificada
Cuenta Registrada N° IX - Sede Lima

ALGUNA; SOLICITAR LA INTERRUPCIÓN DEL PROCESO, SU SUSPENSIÓN Y/O LA CONCLUSIÓN DEL MISMO; LAS FACULTADES SE ENTIENDEN OTORGADAS PARA TODO EL PROCESO, INCLUSO PARA LA EJECUCIÓN DEL LAUDO, ANTE EL ÁRBITRO O ANTE EL PODER JUDICIAL, Y EL COBRO DE COSTAS Y COSTOS; OFRECER Y ACTUAR TODA CLASE DE MEDIOS PROBATORIOS, TÍPICOS O ATÍPICOS, ASÍ COMO SUS SUCEDÁNEOS; FORMULAR TACHAS Y OPOSICIONES; INTERPONER TODA CLASE DE MEDIOS IMPUGNATORIOS, TALES COMO ANULACIÓN Y TODOS LOS SEÑALADOS POR LA LEY DE LA MATERIA.

4.1.7 INTERVENIR EN TODA CLASE DE PROCESOS CIVILES, PENALES Y ARBITRALES O PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, CON LAS FACULTADES QUE SEAN NECESARIAS PARA LA REALIZACIÓN DE TODOS LOS ACTOS, AUDIENCIAS, INSPECCIONES, DILIGENCIAS, GESTIONES Y TRÁMITES INHERENTES A DICHAOS PROCESOS, INCLUYENDO LA DISPOSICIÓN DE DERECHOS SUBSTANTIVOS DE LA SOCIEDAD, LA PRESENTACIÓN DE DECLARACIONES JURADAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, LA COBRANZA DE DINERO, RECABAR NOTIFICACIONES Y RESOLUCIONES, ACCEDER A Y REVISAR LOS EXPEDIENTES, ASÍ COMO REALIZAR CUALQUIER OTRO TIPO DE GESTIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, SEA QUE TALES PROCESOS SE SIGAN ANTE EL PODER JUDICIAL, TRIBUNALES ARBITRALES, TRIBUNALES ADMINISTRATIVOS, MINISTERIOS, GOBIERNOS REGIONALES, MUNICIPALIDADES PROVINCIALES, MUNICIPALIDADES DISTRITALES, BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ, SEGURO SOCIAL DE SALUD (ESSALUD), SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES, SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA CIVIL Y DEMÁS INSTITUCIONES, ENTIDADES, ORGANISMOS Y/O EMPRESAS PÚBLICAS O DE CAPITAL MIXTO, EN EL PAÍS Y EL EXTRANJERO. SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES REFERIDAS, SE CONTARÁ ADICIONALMENTE CON LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES:

a) EN MATERIA POLICIAL Y PENAL PODRÁ REPRESENTAR A LA SOCIEDAD Y PARTICIPAR EN TODA CLASE DE DILIGENCIAS, INVESTIGACIONES, INSPECCIONES, AFOROS, INTERROGATORIOS, DECLARACIONES PREVENTIVAS E INSTRUCTIVAS; CON FACULTADES PARA PRESENTAR TODA CLASE DE DENUNCIAS Y PETICIONES, ACCEDER A Y REVISAR EL EXPEDIENTE, APORTAR PRUEBAS, CONSTITUIR A LA SOCIEDAD EN PARTE CIVIL, TRANSIGIR JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, INTERPONER EXCEPCIONES, CUESTIONES PREVIAS, CUESTIONES PREJUDICIALES, RECURSOS IMPUGNATORIOS Y LOS DEMÁS MEDIOS DEFENSA PERMITIDOS POR LA LEY.

b) EN MATERIA ADMINISTRATIVA PODRÁ REPRESENTAR A LA SOCIEDAD CON LAS MÁS AMPLIAS FACULTADES PERMITIDAS CONFORME A LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL O LA NORMA LEGAL QUE LA MODIFIQUE O SUSTITUYA.

c) EN MATERIA LABORAL, ASUMIR EN FORMA GENERAL, LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS LABORALES EN LOS QUE INTERVENGA ANTE LAS AUTORIDADES DE TRABAJO, TANTO ADMINISTRATIVAS COMO JUDICIALES, CON LAS FACULTADES CONTENIDAS EN EL DECRETO SUPREMO N° 20-2001-TR, INCLUYENDO LAS FACULTADES DE CONCILIACIÓN, ASÍ COMO LAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN EL DECRETO SUPREMO N° 10-2003-TR, DECRETO LEY N° 25593, LEY

105
104
ciento
cero

SARA CARMEN TUERO YACE
Abogado Certificado
Zona Registral N° IX - Sede Lima

N° 28806, EL DECRETO SUPREMO N° 19-2006-TR Y DEMÁS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y LOS DISPOSITIVOS QUE EN SU OPORTUNIDAD PUDIERAN SUSTITUIRLOS SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, ASÍ COMO LAS FACULTADES GENERALES DE REPRESENTACIÓN PARA TODA CLASE DE PROCEDIMIENTOS, TRÁMITES Y VISITAS, ESPECIALMENTE EN PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS ANTE EL MINISTERIO DE TRABAJO Y PROMOCIÓN DE EMPLEO, SIEMPRE QUE LAS DEMANDAS O NOTIFICACIONES HAYAN SIDO REALIZADAS AL DOMICILIO DE LA SOCIEDAD. ASIMISMO, ASUMIR LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD ANTE SINDICATOS, FEDERACIONES, CONFEDERACIONES Y CUALQUIER OTRA MODALIDAD DE REPRESENTACIÓN DE TRABAJADORES O EMPLEADORES, EN LA NEGOCIACIÓN, PARA LA CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN, ARBITRAJE, CELEBRACIÓN O RESOLUCIÓN DE CONVENIOS COLECTIVOS O CUALQUIER OTRO ACUERDO ANÁLOGO EN QUE INTERVENGA LA SOCIEDAD.

4.1.8 SOLICITAR DECLARACIONES DE QUIEBRA Y FORMACIÓN DE CONCURSOS, PROCEDIMIENTOS CONCURSALES, VERIFICAR Y ACREDITAR CRÉDITOS, JURAR LA EFECTIVIDAD DE ELLOS, IMPUGNAR A LOS OTROS ACREEDORES. CELEBRAR CONVENIOS, ADMITIR PROPOSICIONES DE CONVENIOS, ASISTIR A JUNTAS DE ACREEDORES, VOTAR EN ELLAS Y ESTABLECER PROTESTAS, NOMBRAR Y REMOVER MIEMBROS, INTERVENIR EN JUICIOS UNIVERSALES DE HERENCIA Y PETICIONES EN QUE TENGA INTERÉS LA SOCIEDAD, PEDIR TODO GÉNERO DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y ENTABLAR ACCIONES PREPARATORIAS Y EN FIN REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN TODO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO O JUDICIAL, INCLUYENDO LOS FUEROS PRIVATIVOS, SEAN O NO CONTENCIOSOS, CON LA AUTORIDAD DE DERECHO Y FACULTADES GENERALES Y/O ESPECIALES QUE LE SON INHERENTES PARA PODER REPRESENTAR AMPLIAMENTE A LA SOCIEDAD ANTE DICHOS FUEROS ESTANDO EXPRESAMENTE FACULTADO PARA SUSTITUIR Y DELEGAR EL PRESENTE PODER, NOMBRAR NUEVOS SUSTITUTOS O REASUMIRLO NUEVAMENTE Y EN GENERAL REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN ESTOS CASOS CON LAS MÁS AMPLIAS FACULTADES NECESARIAS PARA REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y SUSCRIBIR TODA CLASE DE DOCUMENTOS CONFORME A LOS DISPOSITIVOS LEGALES VIGENTES O AQUELLOS QUE LOS REGLAMENTEN O SUSTITUYAN.

4.1.9 COBRAR, RECUPERAR Y RECIBIR BIENES EN GENERAL, DERECHOS, OBLIGACIONES, SUMAS DE DINERO, INTERESES Y DEMANDAS DE CUALQUIER NATURALEZA, QUE ACTUALMENTE O EN EL FUTURO SE LE ADEUDE O PERTENEZCA A LA SOCIEDAD, PRESENTAR DENUNCIAS PENALES, INICIAR PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS SANCIONADORES, INICIAR DEMANDAS Y PROCESOS JUDICIALES POR LOS MISMOS, INCLUYENDO EL DERECHO DE INICIAR CUALQUIER ACCIÓN O PROCEDIMIENTO JUDICIAL PARA:

(i) LA RECUPERACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES EN GENERAL, TALES COMO TERRENOS, EDIFICIOS, LOCALES COMERCIALES, DEPÓSITOS, ESTACIONAMIENTOS, HEREDADES U OTRAS CONSTRUCCIONES O PROPIEDADES QUE LA SOCIEDAD TENGA DERECHO DE DOMINIO O LEGÍTIMA POSESIÓN, PUDIENDO PARA EL EFECTO FIRMAR EXPEDIR Y ENTREGAR RECIBOS, LIBERACIONES U OTROS DOCUMENTOS PRIVADOS O PÚBLICOS; Y,

LA DELEGA

OS DE LIMA



SARA CARMEN FUERTES YACE
Abogado Certificado
Zona Registral N° IX - Sede Lima

106
10:
cuentos
sets
-
civ

106
civito
15-11-12
ciudad
notario

(ii) EL OTORGAMIENTO DE INDEMNIZACIONES Y LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES ADMINISTRATIVAS Y PENAS QUE CORRESPONDAN A AQUELLAS PERSONAS QUE HUBIERAN CAUSADO UN DAÑO A LA SOCIEDAD.

SECRETARÍA DE LA OFICINA DE NOTARÍA DE LIMA
CORREO: 830 COMAS
TEL: 542-5549 542-5549

COMPOSICIÓN DE APODERADOS:

| CLASE | NOMBRE | DNI |
|----------------------|-----------------------|----------|
| APODERADO CLASE C | ALBERTO PALACIOS CELI | 41633557 |

Nº de fojas del Certificado: 07
Derechos Pagados: S/ 22.00

Recibo/fecha: 20.11.2012

Se expide la presente en la ciudad de Lima a las 8.00 horas de la mañana del día JUEVES 22 de NOVIEMBRE del 2012
JG



LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN, ART. 140º DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION Nº.079-2005-SUNARP-SN.

Sara
SARA CARMEN TUEROS YACE
Abogada Certificada
Zona Registral Nº IX - Sede Lima



SECRETARÍA DE LA OFICINA DE NOTARÍA DE LIMA

Datos de Ficha RUC- CIR(Constancia de Información Registrada)

Page 1 of 9

*107 108
Credito
neto
C
Code*



**FICHA RUC : 20101045995
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

**Número de Transacción : 40436523
CIR - Constancia de Información Registrada**

Información General del Contribuyente

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Apellidos y Nombres ó Razón Social | : INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. |
| Tipo de Contribuyente | : 38-SOCIEDAD ANONIMA ABIERTA |
| Fecha de Inscripción | : 27/01/1993 |
| Fecha de Inicio de Actividades | : 14/11/1986 |
| Estado del Contribuyente | : ACTIVO |
| Dependencia SUNAT | : 0011 - I.PRICO NACIONAL |
| Condición del Domicilio Fiscal | : HABIDO |

Datos del Contribuyente

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Nombre Comercial | : INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. |
| Tipo de Representación | : - |
| Actividad Económica Principal | : 70109 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS |
| Actividad Económica Secundaria 1 | : - |
| Actividad Económica Secundaria 2 | : - |
| Sistema Emisión Comprobantes de Pago | : COMPUTARIZADO |
| Sistema de Contabilidad | : COMPUTARIZADO |
| Código de Profesión / Oficio | : - |
| Actividad de Comercio Exterior | : SIN ACTIVIDAD |
| Número Fax | : - - 6169001 |
| Teléfono Fijo 1 | : - - 6169000 |
| Teléfono Fijo 2 | : - |
| Teléfono Móvil 1 | : - |
| Teléfono Móvil 2 | : - |
| Correo Electrónico 1 | : POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE |
| Correo Electrónico 2 | : eerausquin@centenario.com.pe |

Domicilio Fiscal

| | |
|--|---------------------------------|
| Departamento | : LIMA |
| Provincia | : LIMA |
| Distrito | : SAN ISIDRO |
| Tipo y Nombre Zona | : ---- EDIF. REAL CUATRO PISO 1 |
| Tipo y Nombre Vía | : AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE |
| Nro | : 147 |
| Km | : - |
| Mz | : - |
| Lote | : - |
| Dpto | : - |
| Interior | : - |
| Otras Referencias | : VIA PRINCIPAL 102 |
| Condición del inmueble declarado como Domicilio Fiscal | : PROPIO |

Datos de la Empresa

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Fecha Inscripción RR.PP | : 25/11/1986 |
| Número de Partida Registral | : 02003856 |
| Tomo/Ficha | : 58398 |
| Folio | : - |
| Asiento | : - |
| Origen del Capital | : NACIONAL |
| País de Origen del Capital | : - |

| Registro de Tributos Afectos | | | | | |
|---------------------------------|--------------|----------------------|-------------|-------|---|
| Tributo | Afecto desde | Marca de Exoneración | Exoneración | | |
| | | | Desde | Hasta | |
| IGV - OPER. INT. - CTA. PROPIA | 10/08/1991 | - | - | - | - |
| IGV-REG.PROVEEDOR.-RETENCIONES | 01/06/2002 | - | - | - | - |
| RENTA-3RA. CATEGOR.-CTA.PROPIA | 14/11/1986 | - | - | - | - |
| RENTA - DISTRIBUCION DIVIDENDOS | 01/03/2004 | - | - | - | - |
| IMP.TEMPORAL A LOS ACTIV.NETOS | 01/03/2005 | - | - | - | - |
| RENTA 4TA. CATEG. RETENCIONES | 14/11/1986 | - | - | - | - |
| RENTA 5TA. CATEG. RETENCIONES | 31/12/1991 | - | - | - | - |
| RENTA - NO DOMIC.-RETENCIONES | 14/11/1986 | - | - | - | - |
| ESSALUD SEG REGULAR TRABAJADOR | 01/07/1999 | - | - | - | - |
| IMPUESTO DE PROMOC. MUNICIPAL | 10/08/1991 | - | - | - | - |

| Representantes Legales | | | | | | |
|--------------------------------------|---|----------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------|--|
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -06779698 | CERNA DE LA TORRE RAFAEL Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | APODERADO | 02/10/1971 | 05/09/2003 | - | |
| | Ubigeo | LIMA LIMA SAN ISIDRO | Telefono | Correo | - | |
| | | -- | 6169000 | | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -07188431 | VERME GIANNONI JUAN CARLOS Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | DIRECTOR | 07/10/1964 | 17/03/2000 | - | |
| | Ubigeo | LIMA LIMA SAN ISIDRO | Telefono | Correo | | |
| | | -- | 4424350 | POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -07270568 | ROMERO PAOLETTI DIONISIO Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | DIRECTOR | 05/07/1965 | 07/02/2003 | - | |
| | Ubigeo | LIMA LIMA SAN ISIDRO | Telefono | Correo | | |
| | | -- | 4424350 | POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -07272414 | ROMERO DREYFUS LUIS FERNANDO Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | GERENTE GENERAL | 09/03/1947 | 25/03/1997 | - | |
| | Ubigeo | LIMA LIMA SAN ISIDRO | Telefono | Correo | | |
| | | -- | 4424350 | POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -07950532 | DEL POZO MONCAYO TULA MYRIAM Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | APODERADO | 14/12/1963 | 05/11/1993 | - | |
| | Ubigeo | LIMA LIMA SAN ISIDRO | Telefono | Correo | | |
| | | -- | 4424350 | POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE | | |

108
Credito de
109
Credito
109

| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
|--------------------------------------|---|-----------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08131018 | MONTERO URBINA CARLOS HUMBERTO Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | APODERADO | 23/02/1969 | 10/11/1998 | - |
| | | | Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | Teléfono -- 4424350 | Correo POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08207190 | SAM MONT OLGA HORTENCIA Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | APODERADO | 29/08/1952 | 19/05/2004 | - |
| | | | Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | Teléfono -- 6169000 | Correo - |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08223723 | LLOSA BARBER REYNALDO A Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | DIRECTOR | 22/11/1934 | 17/03/2000 | - |
| | | | Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | Teléfono -- 4424350 | Correo POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08226865 | GHIO MASSA TULIO Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | DIRECTOR | 24/08/1923 | 17/03/2000 | - |
| | | | Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | Teléfono -- 4424350 | Correo POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08228911 | ARBOCCO VALDERRAMA EDGARDO AGUSTIN Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | DIRECTOR | 19/09/1941 | 29/04/2003 | - |
| | | | Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | Teléfono -- 6169000 | Correo - |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08238925 | RAFFO NOVELLI JUAN FRANCISCO Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | DIRECTOR | 15/04/1944 | 17/03/2000 | - |
| | | | Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | Teléfono -- 4424350 | Correo POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08246295 | FORT MARIE FERNANDO Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | DIRECTOR | 23/01/1940 | 17/03/2000 | - |
| | | | Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | Teléfono -- 4424350 | Correo POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
| DOC. | FORT BRESCIA ALEX PAUL GASTON | DIRECTOR | 16/10/1957 | 29/04/2003 | - |

Datos de Ficha RUC- CIR(Constancia de Información Registrada)

Page 4 of 9

113
Diez y Trece

| | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--|
| NACIONAL DE IDENTIDAD -08252304 | Dirección AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | Teléfono -- 6169000 | Correo - | | |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08258993 | ONRUBIA HOLDER JOSE ANTONIO | DIRECTOR | 08/09/1956 | 29/04/2003 | - | |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | LIMA LIMA SAN ISIDRO | -- 6169000 | - | | |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08796538 | APARICIO MOSSELLI JOSE CARLOS ALFONSO | APODERADO | 27/04/1948 | 05/11/1993 | - | |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | LIMA LIMA SAN ISIDRO | -- 4424350 | POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE | | |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09170782 | HUAMAN SAAVEDRA BERTHA ELENA | APODERADO | 23/01/1950 | 01/01/1996 | - | |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | LIMA LIMA SAN ISIDRO | -- 4424350 | POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE | | |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09299912 | RODRIGUEZ CONSTANTINIDES ROSANA MARIA | APODERADO | 28/09/1967 | 02/05/2001 | - | |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | LIMA LIMA SAN ISIDRO | -- 4424350 | POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE | | |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09340025 | SARMIENTO GIOVE GONZALO | APODERADO | 18/04/1972 | 08/09/1997 | - | |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | LIMA LIMA SAN ISIDRO | -- 4424350 | POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE | | |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09939091 | MARTINEZ IPARRAGUIRRE HUGO ELEAZAR RAUL | APODERADO | 25/09/1968 | 05/09/2003 | - | |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | LIMA LIMA SAN ISIDRO | -- 6169000 | - | | |
| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09939091 | CHIRINOS BOUILLON TERESA MILAGROS DEL PILAR | APODERADO | 15/10/1966 | 02/07/1999 | - | |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |

4 of 9

Datos de Ficha RUC- CIR (Constancia de Información Registrada)

Page 5 of 9

119
Cuenta de
Credito
difer

IDENTIDAD -10308585 AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) LIMA LIMA SAN ISIDRO -- 4424350 POSTMAST@CENTENARIO.COM.PE

| Tipo y Número de Documento | Apellidos y Nombres | Cargo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Nro. Orden de Representación |
|--------------------------------------|--|----------------------|---------------------|-------------|------------------------------|
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -10808918 | ARROSPIDE BENAVIDES RODRIGO | APODERADO | 20/10/1977 | 19/05/2004 | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | |
| | AV. VICTOR ANDRES BELAUNDE 147(EDIFICIO REAL CUATRO) | LIMA LIMA SAN ISIDRO | -- 6169000 | - | |

Otras Personas Vinculadas

| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------|---------------------|-------------|------------|------------|
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08228911 | ARBOCCO VALDERRAMA EDGARDO AGUSTIN | DIRECTORES | 19/09/1941 | 28/03/2003 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | | --- | --- | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08252304 | FORT BRESCIA ALEX PAUL GASTON | DIRECTORES | 16/10/1957 | 28/03/2003 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | | --- | --- | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08246295 | FORT MARIE FERNANDO | DIRECTORES | 23/01/1940 | 28/03/2003 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | | --- | --- | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08226865 | GHIO MASSA TULIO | DIRECTORES | 24/08/1923 | 28/03/2003 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | | --- | --- | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09383374 | GONZALEZ QUATTRINI MAURICIO ALONSO | DIRECTORES | 19/06/1969 | 25/03/2009 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | | --- | 1 - 6169000 | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08258993 | ONRUBIA HOLDER JOSE ANTONIO | DIRECTORES | 08/02/1956 | 28/03/2003 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | | --- | --- | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -10495878 | ROMERO BELISMELIS LUIS ENRIQUE | DIRECTORES | 01/09/1961 | 04/05/2006 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | | --- | --- | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -07270568 | ROMERO PAOLETTI DIONISIO | DIRECTORES | 05/07/1965 | 28/03/2003 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | Correo | | |
| | | | | | | |

Datos de Ficha RUC- CIR(Constancia de Información Registrada)

Page 6 of 9

102
Ciento

| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
|--|-------------------------------------|------------|---------------------|-------------|------------|--------------|
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -07188431 | VERME GIANNONI JUAN CARLOS | DIRECTORES | 07/10/1964 | 28/03/2003 | - | - |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| REG. UNICO DE CONTRIBUYENTES - 20108846322 | ADMINISTRADORA SAN FELIPE | SOCIO | - | 31/08/2010 | PERU | 4.487557000 |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC.TRIB.NO.DOM.SIN.RUC -701252 | ATLANTIC SECURITY BANK | SOCIO | - | 31/08/2010 | PANAMA | 10.754000000 |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08273139 | BRESCIA MOREYRA PEDRO MANUEL JUAN | SOCIO | 31/10/1967 | 31/08/2010 | - | 1.552335000 |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC.TRIB.NO.DOM.SIN.RUC -940149 | CERNICAL GROUP S.A. | SOCIO | - | 31/08/2010 | PANAMA | 0.490718000 |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| REG. UNICO DE CONTRIBUYENTES - 20100268575 | COMPANIA ALMACENERA S.A. | SOCIO | - | 31/08/2010 | - | 0.674748000 |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| REG. UNICO DE CONTRIBUYENTES - 20101071724 | COMPANIA URBANA MONTEVIDEO S.A. | SOCIO | - | 31/08/2010 | - | 2.547916000 |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC.TRIB.NO.DOM.SIN.RUC -305943 | CREDICORP LTD. | SOCIO | - | 31/08/2010 | BERMUDA | 13.434694000 |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -07775353 | DIAZ UFANO PERAL DE BRAZZINI AURORA | SOCIO | 25/01/1913 | 31/08/2010 | - | 0.426780000 |
| | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | | | | |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| | EL PACIFICO-PERUANO | | | | | |

of 9

Datos de Ficha RUC- CIR(Constancia de Información Registrada)

Page 7 of 9

11/11/11
Cirrito en
circulo
once

| | | | | | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--|------------|
| REG. UNICO DE CONTRIBUYENTES - 20100035392 | SUIZA CIA. SEGUROS Y REASEGUROS Dirección URB. SANTA BEATRIZ AV. AREQUIPA 660 | SOCIO Ubigeo LIMA LIMA LIMA | - Teléfono --- | 31/12/2010 Fecha de Nacimiento | - Fecha Desde | 2.183362000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08246295 | FORT MARIE FERNANDO Dirección | SOCIO Ubigeo --- | 23/01/1940 Teléfono --- | 31/08/2010 Fecha de Nacimiento | - Fecha Desde | 0.378160000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08226865 | GHIO MASSA TULIO Dirección | SOCIO Ubigeo --- | 24/08/1923 Teléfono --- | 31/08/2010 Fecha de Nacimiento | PERU Fecha Desde | 4.158873000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08250972 | GODOY LACOSTE DE FORT JULIA MARIA CATALINA Dirección | SOCIO Ubigeo --- | 22/03/1941 Teléfono --- | 31/12/2010 Fecha de Nacimiento | - Fecha Desde | 1.229427000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| DOC.TRIB.NO.DOM.SIN.RUC -38161 | GOOD RATE CORPORATE Dirección | SOCIO Ubigeo --- | - Teléfono --- | 31/08/2010 Fecha de Nacimiento | PANAMA Fecha Desde | 5.077762000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -08249217 | HELGUERO ROMERO ROSALINA MARIA A Dirección | SOCIO Ubigeo --- | 13/08/1959 Teléfono --- | 31/08/2010 Fecha de Nacimiento | - Fecha Desde | 5.774643000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -09147853 | HOLDER MERINO DE ONRUBIA TERESA MANUELA Dirección | SOCIO Ubigeo --- | 01/01/1936 Teléfono --- | 31/08/2010 Fecha de Nacimiento | - Fecha Desde | 0.820074000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| DOC.TRIB.NO.DOM.SIN.RUC -833060 | INTERAMERICANA DE EXPORTAC E IMP Dirección | SOCIO Ubigeo --- | - Teléfono --- | 31/12/2010 Fecha de Nacimiento | PANAMA Fecha Desde | 0.994314000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| REG. UNICO DE CONTRIBUYENTES - 20137989744 | INVERSIONES TELUZ S.A. Dirección | SOCIO Ubigeo --- | - Teléfono --- | 31/08/2010 Fecha de Nacimiento | PERU Fecha Desde | 0.570493000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |
| REG. UNICO DE CONTRIBUYENTES - 20301837896 | LOS PORTALES S.A Dirección CAL. JOSE GRANDA 167 | SOCIO Ubigeo LIMA LIMA SAN ISIDRO | - Teléfono --- | 31/12/2010 Fecha de Nacimiento | PERU Fecha Desde | 4.044626000 Residencia | | Porcentaje |
| Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje | | |

Page 8 of 9

Datos de Ficha RUC- CIR (Constancia de Información Registrada)

Page 9 of 9

*114
Credito
Cartera
Credito
do*

| | | | | | | | |
|---------|--------------------------------------|------------------------------|---------|---------------------|-------------|------------|-------------|
| 4122000 | DOC. TRIB. NO. DOM. SIN. RUC -07749 | INTERNATIONAL | SOCIO | - | 31/08/2010 | PANAMA | 2.68192400 |
| | | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | --- | --- | | | |
| entaje | Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| 0712000 | DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -06424111 | VERME GIANNONI JAVIER MIGUEL | SOCIO | 19/08/1970 | 31/08/2010 | - | 0.504610000 |
| | | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | --- | --- | | | |
| entaje | Tipo y Nro.Doc. | Apellidos y Nombres | Vinculo | Fecha de Nacimiento | Fecha Desde | Residencia | Porcentaje |
| 7354000 | DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD -07188431 | VERME GIANNONI JUAN CARLOS | SOCIO | 07/10/1964 | 31/08/2010 | - | 0.538276000 |
| | | Dirección | Ubigeo | Teléfono | | Correo | |
| | | | --- | --- | | | |

| Establecimientos Anexos | | | | | | | |
|-------------------------|------|----------------|--------|------------------------------|---|---|----------------|
| Código | Tipo | Denominación | Ubigeo | Domicilio | Otras Referencias | Cond. Legal | |
| 592 | 0002 | OF. ADMINISTR. | CH001 | LAMBAYEQUE CHICLAYO PIMENTEL | FND. SEC. GARETA DE PIMENTEL CAL. ANGAMOS S N | CARRETERA CHICLAYO PIMENTEL | - |
| entaje | 0003 | L. COMERCIAL | - | LIMA LIMA PUENTE PIEDRA | FND. CHAVARRIA AV. PUENTE PIEDRA SUR 443 Int 04 | INTERIOR 05 ALT. KM.30 CARR. PANAM. NORTE | ALQUILADO |
| 2211000 | 0004 | L. COMERCIAL | - | LIMA LIMA INDEPENDENCIA | AV. ALFREDO MENDIOLA 1400 Int CF03 | CRUCE AV. TOMAS VALLE CON PAN. NORTE | CESION EN USO. |

Importante
Documento emitido a través de SOL - SUNAT Operaciones en Línea, que tiene validez para realizar trámites Administrativos, Judiciales y demás

DEPENDENCIA SUNAT
Fecha: 22/11/2012
Hora: 13:07

159000

entaje

123000

entaje

020000

enta

*HS
Cuenta
Quince
Ave*

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 07900
OFREC. PRUEBAS O CALIF. TITULO O EN EXCEP.Y DEF. PREVIA

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 41507694
DEPEN. JUD: 100140101
JUZGADO CIVIL DIST. JUD. LAMBAYEQUE
N. EXPDTE.: 1016-12
MONTO S/.: *****36.50

410002-0 19DIC2012 9600 0624 0046 16:29:30

6001FB4 CLIENTE

062400293

1797080 SN Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"
Banco de la Nación Banco de la Nación

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 41507694
DEPEN. JUD: 100140101
JUZGADO CIVIL DIST. JUD. LAMBAYEQUE
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****3.00

410647-1 19DIC2012 9600 0624 0046 16:29:44

100E6072 CLIENTE

062400294

6890275 01 Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"
Banco de la Nación Banco de la Nación

Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09979
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: D.N.I. NRO: 41507694
DEPEN. JUD: 100140101
JUZGADO CIVIL DIST. JUD. LAMBAYEQUE
CANT. DOC.: 0001
MONTO S/.: *****3.00

411588-3 19DIC2012 9600 0624 0046 16:30:04

11B0CA06 CLIENTE

062400295

6999273 01 Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"
Banco de la Nación Banco de la Nación

EXP. N° 2012-1816- 0-1706-JR-CI-02°

AUDIENCIA ÚNICA

En la ciudad de Chiclayo, siendo las nueve de la mañana del día once de junio del dos mil trece, en el local del Segundo Juzgado Especializado Civil del Módulo Corporativo que despacha la Señora Juez Matilde Quesnay Guevara, con intervención de la Especialista Legal Martha Ramos Gonzáles; se hicieron presentes la parte demandante KATHY NOELIA LOZADA CRUZADO identificada con DNI N° 16782881, estado civil soltera, domiciliada en Avenida Sáenz Peña Nro.969 de la provincia de Chiclayo, se presenta asesorado por su abogado Pedro Rosas Morales Ayala, con registro ICAL N° 4703 y, se deja constancia de la incomparecencia de la parte demandada Empresa Inversiones Centenario S.A.A, con el objeto de llevarse a cabo la AUDIENCIA ÚNICA señalada para fecha en el expediente número **2012-1816-0-1706-JR-CI-02**, sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA y otro.**

Iniciada la audiencia esta se desarrolla de conformidad con lo dispuesto por el artículo 555° del Código Procesal Civil.

SANEAMIENTO PROCESAL.- Teniendo en cuenta que no se han deducido Excepciones ni Defensas Previas y este Juzgado es competente para conocer el presente Proceso, existiendo una Relación Jurídica Procesal válida, de conformidad con el artículo 465° inciso 1 del Código Procesal Civil, se **DECLARA SANEADO EL PROCESO** y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre los justiciables.-

CONCILIACIÓN:

no es posible llegar a una conciliación por la incomparecencia de la parte demandada lo que se prosigue continuar con la Diligencia.

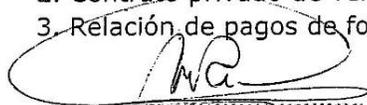
FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.-

- ✓ Determinar si la demandante con la persona jurídica de Inversiones Centenario S.A.A. celebraron un contrato de compra venta respecto del lote numero diecisiete de la manzana uno de la Urbanización Los Sauces ubicada en el sector la Garita del distrito de Pimentel, con un área de ciento ochenta metros cuadrados, conforme a los términos del contrato de compra venta de fecha dieciocho de septiembre del dos mil seis.
- ✓ Establecer si corresponde otorgar escritura pública respecto del inmueble *sub litis* a la demandante o si existe algún impedimento legal para que la parte demandada se oponga al documento requerido por la actora.
- ✓ Determinar si de prosperar la entrega de la escritura corresponde que la demandada entregue la posesión del lote materia de la presente.

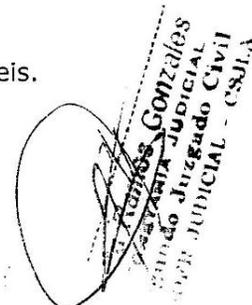
ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

DE LA PARTE DEMANDANTE:

1. Solicitud y acta de la conciliación extrajudicial de folios dos a seis.
2. Contrato privado de venta de folios cuarenta a cuarenta y seis
3. Relación de pagos de folios trece


 Dra. Matilde Quesnay Guevara
 JUEZ
 Segundo Juzgado Civil - Chiclayo
 Poder Judicial - C.S.J.A.




 Martha Ramos Gonzáles
 Especialista Judicial
 Segundo Juzgado Civil
 Poder Judicial - C.S.J.A.

135
Ciento
Treinta y
cinco

4. Documentos de desarrollo de crédito de folios cuarenta y siete a cuarenta y ocho
5. Copia de vouchers de pagos de folios cincuenta y dos a cincuenta y ocho
6. Copia de carta notarial de folios veinticuatro a veinticinco
7. Copia de recibo de impuesto de folios veintiséis
8. Copias de las declaraciones juradas de folios veintisiete a veintinueve
9. Resolución de Alcaldía N° 02-2007 -MDP/A de folios sesenta y cinco a setenta
10. Memoria descriptiva de folios setenta y uno a ochenta y uno
11. Plano de ubicación de folios ochenta y dos

DE LA PARTE DEMANDADA.

1. Copia del contrato de compra venta garantizada de folios ochenta y ocho a noventa y seis.
2. Copia legalizada de la carta notarial de folios noventa y siete
3. Copia de las cartas de cobranza de folios noventa y ocho a noventa y nueve

ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

DE LA PARTE DEMANDANTE:

DOCUMENTALES: Las documentales se tendrán en cuenta al momento de resolver

DE LA PARTE DEMANDADA:

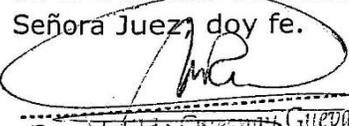
DOCUMENTALES Los documentos se tendrán en cuenta al momento de emitir sentencia.

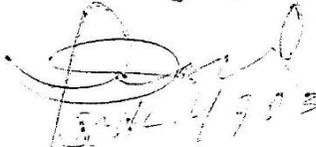
En este estado la señora Juez otorga el uso de la palabra al abogado de la parte demandante manifestando lo siguiente:

Fue cancelado la totalidad del precio del inmueble por lo que exige la entrega de escritura de dicho bien.

En este acto se dispone que pasen los autos a despacho para sentenciar, disponiéndose la notificación de la presente acta a la parte demandada.-

Con lo que terminó la presente audiencia siendo las nueve y veinte minutos de la mañana del mismo día; firmándose el acta después que lo hace la Señora Juez, doy fe.


Dra. Mariela Quesada Guevara
JUEZ
Segundo Juzgado Civil - Chiclayo
PODER JUDICIAL - OSJLA



Ene 4 2003


María Ramos González
Escribana Judicial
Segundo Juzgado Civil

1.F.

Expediente N°: 01816-2012-0-1706-JR-CI-02
 Demandante : Kathy Noelia Lozada Cruzado
 Demandado : Inversiones Centenario S.A.A.
 Materia : Otorgamiento de Escritura Pública
 Causa : Delia Coico Palma
 Especialista : Marta Ramos Gonzales

SENTENCIA

Chiclayo, doce de febrero de dos mil catorce
RESOLUCIÓN NÚMERO: NUEVE

VISTOS; Dado cuenta con el presente proceso, resulta que autos lo siguiente:

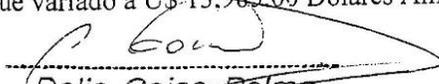
ASUNTO

Es materia de pronunciamiento la demanda de fojas 32 a 36, sobre otorgamiento de escritura pública y entrega de la posesión a la recurrente, interpuesta por Kathy Noelia Lozada Cruzado contra Inversiones Centenario S.A.A. derivado del contrato de compraventa celebrado entre los justiciables, respecto del lote N° 17 de la Manzana 1, de 174.80 metros cuadrados, ubicada en el Sector Los Sauces, Sector la Garita, del Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque.

ARGUMENTOS DE LAS PARTES

Por escrito de fecha 25 de julio de 2012, subsanado el 20 de agosto del mismo año y 11 de octubre de dicho año, la demandante Kathy Noelia Lozada Cruzado, interpone demanda sobre otorgamiento de escritura pública contra la empresa Inversiones Centenario S.A.A., aduciendo que el 18 de setiembre de 2006, celebró un contrato privado de compra-venta, con el representante legal de la empresa demandada, a través del cual, se le otorgó en venta el lote N° 17 de la Manzana 1, de 174.80 metros cuadrados, ubicada en el Sector Los Sauces, Sector la Garita, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, razón por la cual, la presente demanda, pretende la formalización del contrato privado celebrado y la entrega de la posesión del lote.

Señala que el precio de venta fue \$. 14,400.00 dólares americanos, para ser pagados en cincuenta y nueve cuotas, con vencimiento el uno de setiembre de dos mil once, precio que fue variado a U\$ 13,985.00 Dólares Americanos y 57 cuotas.


 Delia Coico Palma
 JUEZ (P)
 Segundo Juzgado Civil Chiclayo
 PODER JUDICIAL - CSJLA


 Abog. Vanina Bravo Cornejo
 SECRETARÍA JUDICIAL
 Poder Judicial - Chiclayo

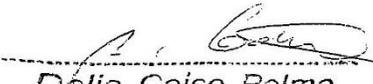
La citada demandante, alega que le asiste el derecho de solicitar el otorgamiento de escritura Pública de dicho inmueble y otorgamiento de la posesión, porque ha cumplido con cancelar el integro del precio de compra-venta, a través de depósitos efectuados a las cuentas corrientes de la demandada, del Banco de Crédito del Perú, Códigos No. 193-154168-1-71 y 1931453200-1-97, a la cual se le asignó como código de usuario, su DNI No. 16782881. No obstante, la emplazada se niega a otorgarle dicha escritura pública.

Admitida a trámite la demanda, el 20 de diciembre de 2012 Inversiones Centenario S.A.A., representada por su apoderada Alberto Palacios Celi, a través de su escrito corriente de fojas 114 a 119, se apersona a esta instancia sosteniendo que sí celebró con la demandante el referido contrato del inmueble mencionado, sin embargo por aplicación de la Cláusula Séptima de dicho contrato, que le faculta en su condición de vendedora, a resolver de pleno derecho el contrato de compra-venta, si la compradora incumple con el pago de 03 cuotas del saldo del precio, dicho contrato, fue resuelto de pleno derecho, a través de la Carta Notarial de fecha 10 de Noviembre del 2008, la misma que fue dejada bajo puerta, del domicilio de la demandada, el 17 de Noviembre del mismo año, por adeudar la parte recurrente, a la fecha de la Carta, 04 cuotas.

Realizada la Audiencia Única se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios que constan en autos, y por resolución número ocho se dispuso que pasen los autos a despacho para sentenciar; Y;

CONSIDERANDO:

1. Que, el contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma, en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico; constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente.
2. El artículo 1412 del Código Civil, regula los alcances del otorgamiento de la escritura pública, estableciendo que si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.
3. Que, el otorgamiento de la escritura pública constituye una obligación del vendedor, conforme a los alcances de la norma acotada; discutiéndose en este proceso, solo la existencia del contrato respectivo, que conlleve al otorgamiento de la formalidad y si el vendedor está obligado a ello; no resultando materia de discusión la resolución de un


Delia Coico Palma
 JUEZ (P)
 Segundo Juzgado Civil Chiclayo
 PODER JUDICIAL - CSJLA


 Abog. Yanira Bravo Romero
 SECRETARÍA JUDICIAL
 Segundo Juzgado Civil Chiclayo
 PODER JUDICIAL - CSJLA

*Cuenta corriente en
 147
 Cuenta corriente
 siete*

contrato, lo cual debe ser materia de la acción correspondiente, conforme a las normas que regulan la materia.

4. Que conforme el acta corriente de folios 131 a 132, de fecha 11 de junio de 2013, se realizó la audiencia Única, en la que se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- i) Determinar si la demandante con la persona jurídica de Inversiones Centenario SAA., celebraron un contrato de compra-venta, respecto del lote No. 16 de la Manzana 01 de la Urbanización Los Sauces – Sector La Garita del Distrito Pimentel, con un área de 108 metros cuadrados, conforme a los términos del contrato de compra-venta de fecha 18/09/2006;
- ii) Establecer si corresponde otorgar escritura pública a la demandante, respecto del inmueble sub- litis, o si existe algún impedimento legal, para que la parte demandada, se oponga al documento requerido por la actora, y,
- iii) Determinar si de prosperar la entrega de la Escritura Pública, corresponde que la demandada, entregue la posesión del lote materia de la presente.

ANÁLISIS DEL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO:

5. Determinar si la demandante con la persona jurídica de Inversiones Centenario SAA., celebraron un contrato de compra-venta, respecto del lote No. 16 de la Manzana 01 de la Urbanización Los Sauces – Sector La Garita del Distrito Pimentel, con un área de 108 metros cuadrados, conforme a los términos del contrato de compra-venta de fecha 18/09/2006.

Respecto de este primer punto controvertido, cabe señalar lo siguiente:

Ambas partes: Kathy Lozada Cruzado e Inversiones Centenario S.A.A., en sus escritos de demanda y contestación, han admitido, haber celebrado el contrato de compraventa, su fecha dieciocho de setiembre de dos mil seis, respecto del lote N° 17 de la Manzana I, de 174.80 metros cuadrados, ubicada en el Sector Los Sauces, Sector la Garita, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, por el precio de US\$ 13,985.00 Dólares Americanos, así también consta del contrato de compra-venta, corriente de folios 41 a 51, y en copia legalizada ante Notario, fojas ochenta y seis a noventa y cuatro. Por lo que respecto de este primer punto controvertido, se concluye que se ha podido determinar fehacientemente, que con fecha 18 de setiembre de 2006, los justiciables, celebraron el contrato de compra-venta, del inmueble citado, por el área y precio que se menciona.


 Delia Coico Palma
 JUEZ (P)
 Segundo Juzgado Civil Chiclayo
 PODER JUDICIAL - CSJLA


 Jorge Yana Bora
 SECRETARÍA JUDICIAL

*Escrito 148
 Cuarenta y ocho*

*Segundo punto controvertido 14**149
Ciento
Cuarenta
nueve***ANÁLISIS DEL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO:**

6. Establecer si corresponde a la demandada, otorgar escritura pública, respecto del inmueble sub-litis, o si existe algún impedimento legal, para que la parte demandada, se oponga a otorgar la escritura requerido por la actora.

Respecto de este segundo punto controvertido, cabe indicar lo siguiente:

La demandante pide le otorgue la Escritura Pública del inmueble, por haber cumplido con cancelar el íntegro del precio de compra-venta, a través de depósitos efectuados a las cuentas corrientes de la demandada, que tiene ante el Banco de Crédito del Perú, Códigos No. 193-1154168-1-71 y 1931453200-1-97, a la cual se le asignó como código de usuario, su DNI No. 16782881. Por tal efecto, anexó recibos, de los cuales se observa que abonó en Dólares Americanos, en las fechas y cantidades siguientes:

| Voucher | No. De cuotas | Fecha de pago | Cantidad pagada |
|---------|---------------|---------------------------|-----------------|
| 1 | una cuota | 14 de noviembre del 2006 | US\$ /355.98 |
| 2 | una cuota | 20 de diciembre del 2006, | US\$ / 356.56 |
| 3 | una cuota | 16 de enero del 2007 | US\$ / 356.17 |
| 4 | una cuota | 28 de febrero del 2007 | US\$ / 357.54 |
| 5 | una cuota | 09 de abril del 2007 | US\$ / 354.01 |
| 6 | una cuota | 18 de mayo del 2007 | US\$ / 354.79 |
| 7 | una cuota | el 26 de junio del 2007 | US\$ / 355.67 |
| 8 | una cuota | 13 de julio del 2007 | US\$ / 354.30 |
| 9 | una cuota | 14 e agosto del 2007 | US\$ / 354.50 |
| 10 | una cuota | 07 de setiembre del 2007 | US\$ / 353.81 |
| 11 | una cuota | 15 de noviembre del 2007 | US\$ / 357.54 |
| 12 | dos cuotas | 02 de enero del 2008 | US\$ / 725.05 |
| 13 | dos cuotas | 10 de marzo del 2008 | US\$ / 723.67 |

[Firma]
Delia Cosco Palma
 JUEZ (P)
 Segundo Juzgado Civil Chiclayo
 PODER JUDICIAL - CSJLA

[Firma]
 2009, Carlos Bravo Jimenez
 SECRETARIO JUDICIAL

cuotas de pago

*150
Ciento
cinque*

| | | | |
|----|--------------|--------------------------|----------------|
| 14 | una cuota | 29 de abril del 2008 | US\$/ 360.00 |
| 15 | una cuota | 20 de mayo del 2008 | US\$/ 358.03 |
| 16 | una cuota | 30 de junio de 2008 | US\$/ 359.02 |
| 17 | una cuota | 14 de agosto del 2008 | US\$/ 361.03 |
| 18 | una cuota | 19 de agosto del 2008 | US\$/ 362.00 |
| 19 | una cuota | 6 de octubre de 2008 | US\$/ 362.00 |
| 20 | una cuota | 8 de noviembre de 2008 | US\$/ 363.00 |
| 21 | una cuota | 2 de diciembre del 2008 | US\$/ 363.00 |
| 22 | una cuota | 03 de abril del 2009 | US\$/ 363.00 |
| 23 | una cuota | 27 de junio del 2009 | US\$/ 363.00 |
| 24 | una cuota | 10 de agosto del 2009 | US\$/ 363.00 |
| 25 | una cuota | 15 de setiembre del 2009 | US\$/ 363.00 |
| 26 | una cuota | 1 de noviembre del 2009 | US\$/ 363.00 |
| 27 | una cuota | 7 de diciembre del 2009 | US\$/ 363.00 |
| 28 | una cuota | 29 de diciembre del 2009 | US\$/ 363.00 |
| 29 | una cuota | 18 de enero del 2010 | US\$/ 363.00 |
| 30 | tres cuotas | 20 de abril del 2010 | US\$/ 1,089.00 |
| 31 | cinco cuotas | 23 de agosto del 2010 | US\$/ 1,815.00 |
| 32 | tres cuotas | 01 de octubre del 2010 | US\$/ 1,089.00 |
| 33 | tres cuotas | 9 de diciembre del 2010 | US\$/ 1,024.00 |
| 34 | cinco cuotas | 24 de febrero del 2011 | US\$/ 1,740.10 |

[Signature]
 Delta Golco Palma
 JUEZ (P)
 Segundo Juzgado Civil Chiclayo
 PODER JUDICIAL - CSJLA

[Signature]
 Abogado Defensor

Cuota 151
Ciento cincuenta
mil

| | | | |
|----|------------|-----------------------|----------------|
| 35 | dos cuotas | 16 de marzo de 2011 | US\$/ 726.00 |
| 36 | una cuota | 20 de junio del 2011 | US\$/ 350.00 |
| 37 | dos cuotas | 11 de julio del 2011 | US\$/ 700.00 |
| 38 | dos cuotas | 23 de Agosto del 2011 | US\$/ 696.44 |
| | 57 CUOTAS | | US\$ 20,381.91 |

Según se ha podido apreciar de los vouchers, la demandada, ha cancelado a través de 57 cuotas, la suma de U\$ 20,381.91, haciendo presente que de los 38 recibos, los números 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, y 37, no aparecen el nombre o código del usuario sino solo el monto consignado en el Banco citado, a la cuenta de la empresa demandada.

7. A todo esto hay que adicionar, que la emplazada, reconoce haber celebrado el contrato de compra venta de inmueble, pero señala que no le es posible otorgar la Escritura Pública, por haber hecho uso de la cláusula resolutoria pactada, por el hecho que la compradora, al 17 de Noviembre del 2008, adeudaba 04 cuotas.

8. Sobre tal particular, cabe precisar, que la cláusula Séptima del contrato de compra-venta de fecha 18 de Setiembre de 2006, dispone que " *en el caso que los compradores no cumplan con realizar el pago oportuno de 03 o más cuotas del saldo del precio, sean sucesivas o alternadas, la vendedora tendrá el derecho para actuar y escoger a su sola elección por una de las siguientes alternativas: a) resolver de pleno derecho el contrato de compra-venta, sin necesidad y sin declaración judicial alguna, conforme lo establecido en el artículo 1430 del CC., produciéndose la resolución de pleno derecho, cuando la vendedora remite carta notarial con tal finalidad al comprador, comunicándole que hace efectiva la cláusula resolutoria; b) exigir el inmediato pago del saldo de precio de venta, pendiente de pago, dándose por vencidas las cuotas del saldo del precio, de conformidad con lo establecido en el artículo 1561 del Código Civil. Para tal efecto, la vendedora remitirá al comprador una carta notarial al domicilio, exigiéndole el pago inmediato del íntegro del saldo adeudado, al haberse dado por vencidas las cuotas del saldo del precio y dejado sin efecto los plazos, que fueron establecidos para el pago fraccionado del saldo de precio de venta. En caso los compradores no cumplan con el pago inmediato de la deuda, sobre el importe adeudado, se devengarán intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas en moneda extranjera, fijadas por el BCR, gastos administrativos de cobranza, además de comisiones o cualquier otro concepto aplicable o autorizado por las autoridades competentes.*

P. Coico Palma
P. Coico Palma
ABOGADO (P)
Tribunal de Justicia Civil Chililayo
Tribunal de Justicia Civil - CSJLA

Yanina Bravo
Abog. Yanina Bravo Otero
SECRETARIA JUDICIAL
Tribunal de Justicia Civil Chililayo
Tribunal de Justicia Civil - CSJLA

Cuenta reconstruida p...

*152
Cuentas
enmendadas*

9. Que de los comprobantes de pago bancario, corrientes de folios 53 a 58, se advierte que hasta el 01 de noviembre de 2008, por el precio del inmueble, la demandante debió cancelar veinticinco cuotas, no obstante sólo pagó veintidós; por lo que al haber incumplido la compradora, con realizar el pago oportuno de tres cuotas alternadas, la demandada, haciendo uso de la cláusula resolutoria, ha resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa, en aplicación de la cláusula sétima del contrato y conforme a lo establecido por el artículo 1430 del Código Civil; por lo que cabe verificar si se ha producido el acontecimiento sobreviniente previsto en la ley, para determinar si resulta legítimo el ejercicio de la cláusula resolutoria expresa (que trata el artículo 1430° del Código civil).

Conviene puntualizar, que la cláusula resolutoria expresa (que trata directamente el artículo 1430° del Código civil) es a aquella estipulación explícita de un contrato, mediante la cual se acuerda que el contrato (en rigor la obligación que emana de él) podrá resolverse automáticamente en caso una de las partes no ejecute alguna de las prestaciones a su cargo.

10. Nuestra jurisprudencia no ha tenido mayores problemas en advertir que la verdadera finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, es dilucidar si el vendedor está obligado o no a suscribir la escritura y no la discusión sobre la validez o eficacia del acto jurídico, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública, no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios

Proceso Otorgamiento E.P. Fin: Vendedor obligado p. No a la Entrega E.P. No Valido A.T.J

11. Que el artículo 1426 del Código Civil, preceptúa que en los contratos con prestaciones recíprocas, como es el caso de una compra-venta (por parte de la demandante, pagos de cuotas y por parte de la demandada, otorgamiento de escritura), cada parte tiene el derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento.

12. Que el artículo 1426 del Código Civil antes citado prevé la denominada excepción de incumplimiento, instituto que constituye un medio de defensa de fondo que permite al contratante (vendedor), negarse a cumplir su prestación(otorgamiento de escritura), cuando se le exige su cumplimiento, quedando la misma suspendida; empero dicha suspensión es una facultad de dicha parte, por lo que debe ser necesariamente invocada por ésta. No pudiendo ser aplicada de oficio por el Juez, quien no puede sustituir a la parte procesal.

13. Que en dicho sentido, el vendedor, sí está obligado a otorgar la escritura pública, cuando, no ha planteado la excepción de incumplimiento, destacándose que como el referido instituto es una facultad del vendedor, corresponde a éste ejercitarlo o no. En este caso, al no oponer la excepción mencionada está renunciando a su derecho y consecuentemente subsiste su obligación de otorgar la escritura pública.

[Signature]
Della Coico Palma
JUEZ (P)
Segunda Juzgado Civil Chiclayo
PODER JUDICIAL - CSJLA

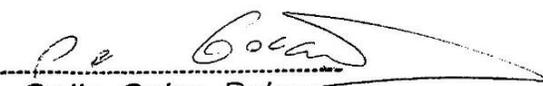
[Signature]

Por lo que respecto de este segundo punto controvertido, se concluye que se ha podido determinar fehacientemente, que no existe impedimento legal, para que la demandada, otorgar escritura pública, respecto del inmueble sub-litis.

ANALISIS DEL TERCER PUNTO CONTROVERTIDO:

14. Determinar si de prosperar la entrega de la Escritura Pública, corresponde que la demandada, entregue la posesión del lote materia de la presente. Estando a lo que se expone, No resulta procedente la entrega de la posesión del bien, porque este proceso solo pretende la formalización del derecho de propiedad que tiene esta parte

Por las consideraciones expuestas; de conformidad con los artículos 1412 y 1551 del Código Civil; Administrando Justicia a Nombre de la Nación; **FALLO:** Declarando **FUNDADA** la demanda de folios treinta y dos a treinta y seis, interpuesta por Kathy Noelia Lozada Cruzado sobre otorgamiento de escritura pública contra la Empresa Inversiones Centenario S.A.A. **ORDENO** que los representantes legales de la demandada otorguen a favor de la actora, la escritura pública respectiva, bajo apercibimiento de hacerlo el Juzgado en su rebeldía **E IMPROCEDENTE** la entrega de la posesión a la recurrente del referido lote. Notifíquese conforme a ley. Interviene la Secretaria que suscribe la presente resolución por vacaciones de la especialista titular.


 Delia Coico Palma
 JUEZ (P)
 Segundo Juzgado Civil Chiclayo
 PODER JUDICIAL - CSJLA


 Abcg. Yanina Bravo Cornetero
 SECRETARIA JUDICIAL
 Segundo Juzgado Civil - Chiclayo
 PODER JUDICIAL - CSJLA

*escritura pública 153
 ciento cincuenta y tres*



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ
Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil

181
Ciento ochenta y uno
cuatro de setiembre

1.G

Sentencia N° 371

Resolución número : trece
Expediente N° : 01816-2012-0-1706-JR-CI-02
Demandante : Kathy Noelia Lozada Cruzado
Demandado : Inversiones Centenario S.A.
Materia : Otorgamiento de Escritura Pública
Juez Superior Ponente : señor Conteña Vizcarra

Chiclayo, ocho de setiembre de dos mil catorce.

VISTOS; en Audiencia Pública, y *CONSIDERANDO*:-

MATERIA DEL RECURSO:

Apela el demandado la sentencia (Resolución Número Nueve) que declara fundada la demanda.

ARGUMENTOS DE LA APELANTE:

Señala que, 1.- El contrato respecto del cual solicita la demandante escritura pública ha sido resuelto por encontrarse impagas tres o más cuotas del saldo del precio de venta, conforme se pactó en la sétima. 2.- La procedido a resolver el contrato mediante carta notarial de fecha diciembre de dos mil ocho. A partir de su recepción el contrato ha quedado resuelto. 3.- El juzgado incurre en error al no tomar en consideración la carta notarial de fecha diciembre de dos mil ocho que deja sin efecto el contrato, pretendiendo el juzgado que la empresa recurrente restablezca mediante otorgamiento de escritura pública un negocio jurídico que ha fenecido.

FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCION DE VISTA:

PRIMERO: La resolución del contrato tiene por objeto dejarlo sin efecto por causal sobreviviente a su celebración, operando la misma a partir en que ocurre la causal, conforme establecen los artículos 1371° y 1372° del Código Civil.

SEGUNDO: En el caso en análisis consta de folios cuarenta y uno a cuarenta y nueve que las partes celebraron contrato de compraventa respecto del lote de terreno signado como Lote 17, Manzana I, Urbanización Los Sauces, Distrito de Pimentel, Chiclayo, de ciento setenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados [174.80 m²], por el precio de trece mil novecientos ochenta y cuatro dólares americanos [US\$.13,984.00].

➤ **TERCERO:** La forma de pago se pactó que sería al crédito, con una cuota inicial de trescientos cincuenta dólares americanos [US\$.350.00]; y el saldo a pagar en cincuenta y siete cuotas desde el uno de noviembre de dos mil seis hasta el uno de julio de dos mil once, a razón de trescientos cuarenta y ocho con veintidós dólares americanos [US\$.348.22], las primeras cincuenta y seis, cuotas y la cuota cincuenta y siete de ciento treinta con veintisiete dólares americanos [US\$.130.27], conforme consta del cronograma de pagos de folios cuarenta y siete a cuarenta y ocho, aclarado en la cláusula adicional de folios cuarenta y nueve.

CUARTO: En el Fundamento 9 de la sentencia apelada se establece que hasta el uno de noviembre del año dos mil ocho por el precio del inmueble la demandante debió cancelar veinticinco cuotas, no obstante solo pagó veintidós cuotas.

QUINTO: Lo señalado en el anterior Fundamento se corrobora con las cartas de folios noventa y ocho a noventa y nueve. En dichos documentos la demandada (Inversiones



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil

182
Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil
Corte Superior de Justicia de Lambayeque

Centenario) requiere a la compradora cancele las cuotas de los meses de diciembre del año dos mil siete, de enero, agosto y setiembre del año dos mil ocho, cada una por el monto de trescientos cuarenta y ocho con veintidós dólares americanos [US\$.348.22].-----

SEXTO: En la cláusula Séptima del contrato de compra venta las partes acordaron que si la compradora deja de pagar tres o más cuotas del saldo del precio, sean sucesivas o alternadas, la vendedora tendrá derecho para actuar y escoger a su sola elección cualquiera de las siguientes alternativas: i) Resolver el contrato de compra venta de pleno derecho mediante la remisión de una carta notarial comunicando que hace efectiva la cláusula resolutoria. ii) Exigir el inmediato pago del saldo de precio de venta pendientes, dándose por vencidas las cuotas del saldo del precio.-----

SETIMO: La vendedora, ahora demandada, ha hecho uso de la cláusula resolutoria expresa conforme consta de la carta notarial de folios noventa y siete, sustentado en el hecho de estar vencidas e impagas tres cuotas del precio de venta.-----

OCTAVO: Señala la demandante que ha cumplido con pagar la totalidad del precio de venta y con exceso, mediante depósitos efectuados en la cuenta corriente que tiene la demandada en el Banco de Crédito del Perú.-----

NOVENO: Es de indicar que en atención a lo pactado la compradora debía pagar las cuotas en las fechas establecidas, sin embargo, como se ha establecido en la sentencia apelada (Fundamento 9) ello no se ha cumplido ya que al uno de noviembre del año dos mil ocho solo había pagado veintidós cuotas de las veinticinco vencidas.-----

DECIMO: Es precisamente en el indicado mes, noviembre del año dos mil ocho, que la empresa demandada curso carta notarial dando por resuelto el contrato conforme a la cláusula resolutoria expresamente pactada.-----

DECIMO PRIMERO: A este respecto el segundo párrafo del artículo 1430° del Código Civil precisa que, en el caso de darse el supuesto fáctico expresamente pactado que determine la resolución del contrato, con la comunicación de la parte interesada de que quiere valerse de la cláusula resolutoria, la resolución del contrato de produce de pleno derecho. Cuando menciona que la resolución opera de pleno derecho ello lleva a entender que ya no se requiere recurrir a un proceso judicial para tener por resuelto el contrato.-----

DECIMO SEGUNDO: En este sentido la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la CASACIÓN N° 3198-2011-LIMA, ha precisado que, "(...) la condición resolutoria se encuentra prevista en el artículo 1430 del Código Civil que estipula que puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo establecida con toda precisión produciéndose la resolución de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria de lo que se colige que la condición resolutoria expresada en el contrato constituye un mecanismo especialmente diseñado para lograr la resolución del contrato sin necesidad de recurrir a la vía judicial consiguientemente una vez que el perjudicado comunica que está haciendo uso de la cláusula resolutoria el contrato queda resuelto de pleno derecho. (...) no se requiere acudir al órgano jurisdiccional para que declare dicha resolución toda vez que la misma ya se produjo de pleno derecho consiguientemente el título del comprador ha fenecido por efecto de la resolución contractual." [Publicado en El Peruano el treinta y uno de enero de dos mil trece].-----

DECIMO TERCERO: Si por la resolución las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento de producirse la causal que dio lugar a la resolución; y en el caso en análisis la situación de hecho que dio lugar a la resolución del



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil

183
Ciento ochenta y tres

contra escritura

contrato se produjo en el mes de noviembre del año dos mil ocho; en consecuencia, no resulta procedente que la actora en el año dos mil doce pretenda que se formalice un contrato cuyos efectos han cesado desde la fecha antes indicada.

DECIMO CUARTO: La excepción sustantiva de contrato no cumplido es factible plantear cuando, respecto de un contrato de prestaciones recíprocas (cuyos efectos están vigentes), la parte requerida hace conocer que no cumplirá la prestación a su cargo en tanto el otro contratante no cumpla la prestación a su cargo o no garantice su cumplimiento. Es claro que para hacer valer esta excepción sustantiva el contrato tiene que estar surtiendo efectos.

DECIMO QUINTO: No resulta por ello válido exigir que la parte demandada (requerida para que otorgue la escritura de compraventa) plantee la excepción de contrato no cumplido (como impone la sentencia apelada en su Fundamento 12 y 13) ya que en la fecha en que se interpuso la demanda no había contrato que cumplir. Solo le bastaba acreditar a la demandada que el contrato había dejado de surtir efectos vinculantes entre las partes por haberse resuelto.

DECISION:

Por estas consideraciones, **REVOCARON la Sentencia** (Resolución Número Nueve) de fecha doce de febrero del año dos mil catorce, de folios ciento cuarenta y tres a ciento cincuenta que declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura Pública, con lo demás que contiene, la que reformándola, declararon **IMPROCEDENTE** y los **DEVOLVIERON**. *Intervienen los señores Lara Contreras, Dávila Lombardi y Conteña Vizcarra por haber integrado el Colegiado el día de la vista de la causa por haber reasumido funciones, licencia del señor Carrillo Mendoza y cese del señor Peralta Cueva respectivamente.* Notifíquese conforme a ley.

Srs.
Lara Contreras
Dávila Lombardi
Conteña Vizcarra

VIG. VOTO P
CON APROBADO

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

Corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen en grado de probabilidad -somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato. Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato que se pretende formalizar.

Lima, diez de setiembre de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número tres mil setecientos noventa y cinco del dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública la demandante Kathy Noelia Lozada Cruzado, ha interpuesto recurso de casación (página ciento ochenta y seis), contra la sentencia de vista de fecha ocho de setiembre del dos mil catorce (página ciento setenta y ocho), dictada por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que revoca la sentencia de primera instancia (página ciento cuarenta y tres) de fecha doce de febrero del dos mil catorce, que declara fundada la demanda y reformándola la declara improcedente.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

2017
Diciembre
19
Credito
Noviembre

Otorgamiento de Escritura Pública

Por escrito de página treinta y dos se interpone demanda de otorgamiento de escritura pública, solicitando como pretensión principal: se cumpla con otorgar la escritura pública de compraventa derivada del contrato celebrado respecto del lote N° 17 de la Manzana 1, de 174.80 metros cuadrados, ubicada en el Sector Los Sauces, Sector la Garita, del Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque. Y, como pretensión accesoria: que al acreditarse el pago total del precio corresponde a la emplazada en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1550 del Código Civil se entregue la posesión del bien en el estado que se encuentre.

Sustenta su pretensión en que el dieciocho de setiembre del dos mil seis, celebró un contrato privado de compraventa, con el representante legal de la empresa demandada, a través del cual se le otorgó en venta el lote N° 17 de la Manzana 1, de 174.80 metros cuadrados, ubicada en el Sector Los Sauces, Sector la Garita, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

Señala que el precio de venta fue \$. 14 400.00 dólares americanos, para ser pagados en cincuenta y nueve cuotas, con vencimiento el primero de setiembre del dos mil once, precio que fue variado a U\$13 985.00 dólares americanos y cincuenta y siete cuotas. Alega que le asiste el derecho de solicitar el otorgamiento de Escritura Pública de dicho inmueble y otorgamiento de la posesión porque ha cumplido con cancelar el íntegro del precio de compraventa, a través de depósitos efectuados a las cuentas corrientes de la demandada, del Banco de Crédito del Perú, códigos N° 1931-71 y 1931453200-1-97, a la cual se le asignó como

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

*199 202
Foscaut
dos
celebró
noviembre*

Otorgamiento de Escritura Pública

código de usuario, su DNI 16782881. No obstante, refiere, la emplazada se niega a otorgarle dicha escritura pública.

2. Contestación

Mediante escrito de página ciento catorce, Inversiones Centenario S.A.A contesta la demanda señalando que sí celebró con la demandante contrato del inmueble mencionado; sin embargo, por aplicación de la cláusula séptima de dicho contrato, que le facultaba en su condición de vendedora a resolver de pleno derecho el contrato de compraventa, si la compradora incumplía con el pago de tres cuotas del precio, se resolvió el contrato, de pleno derecho, a través de la carta notarial de fecha diez de noviembre del dos mil ocho, la misma que fue dejada bajo puerta, de la demandada, el diecisiete de Noviembre del mismo año, por adeudar la parte recurrente, a la fecha de la carta, cuatro cuotas.

3. Puntos Controvertidos

Se fijaron como puntos controvertidos:

3.1.- Determinar si la demandante con la persona jurídica, Inversiones Centenario SAA, celebraron un contrato de compraventa, respecto del lote N° 16 de la Manzana 01 de la Urbanización Los Sauces — Sector La Garita del Distrito Pimentel, con un área de ciento ocho metros cuadrados, conforme a los términos del contrato de compraventa de fecha dieciocho de setiembre del dos mil seis.

*203
Diciembre
tres.
LAD
dos cuartos*

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

3.2.- Establecer si corresponde otorgar escritura pública a la demandante, respecto del inmueble en litigio o si existe algún impedimento legal para que la parte demandada se oponga al documento requerido por la actora.

3.3.- Determinar si de prosperar la entrega de la escritura pública, corresponde que la demandada entregue la posesión del lote materia de la presente.

4. Sentencia

Seguido el trámite correspondiente, el Segundo Juzgado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante resolución de fecha doce de febrero del dos mil catorce, obrante en página ciento cuarenta y tres, declaró fundada la demanda, ordenando que los representantes legales de la demandada otorguen a favor de la actora la escritura pública respectiva, bajo apercibimiento de hacerlo el Juzgado en su rebeldía e improcedente la entrega de la posesión a la recurrente del referido lote.

El juzgado consideró que se determinó fehacientemente que con fecha dieciocho de setiembre del dos mil seis, el demandante y el demandado celebraron el contrato de compraventa del inmueble citado por el área de 174.80 metros cuadrados y precio que se menciona.

Se precisa que hasta el primero de noviembre del dos mil ocho, la demandante debió cancelar veinticinco cuotas, no obstante sólo pagó veintidós, por lo que al haber incumplido la compradora con realizar el pago oportuno de tres cuotas alternadas, la demandada, haciendo uso de la cláusula resolutoria, ha resuelto de pleno derecho el contrato de

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

compraventa, en aplicación de la cláusula séptima del contrato y conforme a lo establecido por el artículo 1430 del Código Civil. Sin embargo, sostiene que el vendedor está obligado a otorgar la escritura pública porque no planteó la excepción de incumplimiento, renunciado a su derecho y consecuentemente dejando vigente la obligación de otorgar la escritura pública.

5. Apelación

Mediante escrito obrante en página ciento cincuenta y seis, Inversiones Centenario S.A.A apela la sentencia de primera instancia alegando que el contrato respecto del cual solicita la demandante escritura pública ha sido resuelto por encontrarse impagas tres o más cuotas del saldo del precio de venta, conforme se pactó en la séptima cláusula del contrato.

Señala que el juzgado incurre en error al no tomar en consideración la carta notarial que deja sin efecto el contrato, pretendiendo el juzgado que la empresa recurrente restablezca mediante otorgamiento de escritura pública un negocio jurídico que ha fenecido.

6. Sentencia de Vista

Elevados los autos en mérito a la apelación interpuesta contra la resolución de primera instancia, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque mediante sentencia de vista de fecha ocho de setiembre del dos mil catorce, revoca la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda; y, reformándola, la declara improcedente, considerando que en el caso en análisis la situación de hecho que dio lugar a la resolución del contrato se produjo en el mes de

204
Diciembre
2014
des
cuentas

*205
Diciembre
cinco*

*202
doscientos
dos*

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

noviembre del año dos mil ocho; en consecuencia, no resulta procedente que la actora en el año dos mil doce pretenda que se formalice un contrato cuyos efectos han cesado desde la fecha antes indicada. Agrega que la excepción sustantiva de contrato solo opera cuando hay contrato vigente, lo que no ha ocurrido en el presente caso.

III. RECURSO DE CASACIÓN

a Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha trece de abril de dos mil quince, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Kathy Noelia Lozada Cruzado, por: **i) Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil; ii) Aplicación Indevida del artículo 1430 del Código Civil; c) Contravención del derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que ampara el artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú.**

a **IV. MATERIA EN CONTROVERSIA**

En el presente caso el debate se centra en determinar cuándo es posible solicitar los otorgamientos de escritura pública.

a **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA**

PRIMERO.- Habiéndose denunciado infracciones de orden procesal y material, se analizarán primero aquéllas, pues de declararse fundada aquella acarrearía la nulidad de la sentencia impugnada.

SEGUNDO.- La recurrente sostiene que se han infringido las reglas del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que ampara el artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú. Sin embargo, no existe

*dos
Doviento
seis*

*dos
cientos*

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

fundamento alguno respecto a esta denuncia formulada. En efecto, sobre el tema el recurso solo dice lo siguiente: "Que al haberse cometido una infracción que incide en el fondo de la controversia, se está contraviniendo el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que ampara el artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú".

Siendo ello así la denuncia carece de toda consistencia, no bastando la mera formulación de una infracción normativa para amparar la casación, sino que ella debe estar argumentada con claridad y precisión.

TERCERO.- Asimismo, sostiene que se ha infringido lo prescrito en el artículo 1549 del Código Civil, que establece como obligación del vendedor el perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien materia de venta, y se ha aplicado de manera indebida el artículo 1430 del Código Civil, para resolver de pleno derecho al contrato cuando se ha cumplido con pagar el total de precio pactado de venta.

CUARTO.- Como ha señalado de manera reiterada este Tribunal Supremo, los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como finalidad formalizar un acto preexistente¹. Ello se desprende del propio mandato del artículo 1412 del Código Civil, ubicado en el Libro de Contratos, y de las exigencias derivadas del artículo 1549 del mismo cuerpo legal. Por lo demás, la formalización de los contratos (en específico de la compraventa) no es solo es un asunto que interese a los particulares, sino que también importan a la sociedad, en orden a la protección de la propiedad y al tráfico comercial que conlleva ésta; en buena cuenta, a la colectividad le interesa otorgar las seguridades

¹ Por ejemplo, casaciones 4336-2013-Callao, 999-2014-Lima.

207
Diciem
siete
204
dos cientos cuatro

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

económicas respectivas². En casos como estos, queda clara, primero, la relación existente entre derecho y economía y, luego, que la decisión judicial no se circunscribe al propio litigio *interpartes* sino que sus efectos se extienden a la sociedad.

QUINTO.- Por otra parte, la Sala Suprema –también en diversas ocasiones- ha sido uniforme al señalar que en este tipo de procesos no se discute la validez del acto jurídico, sino si se debe cumplirse o no la formalidad requerida. Ello, además, es congruente con la pretensión y con la calidad sumarísima del proceso que impide discusión sobre temas que deben dilucidarse en procesos plenos.

SEXTO.- En efecto, como el petitorio se ciñe a lograr la formalización respectiva y la naturaleza de proceso es uno sumarísimo, y por ende breve y específico, no cabe discutir la validez del acto jurídico, pues ello representaría pronunciarse sobre algo que no se ha controvertido y que solo podría serlo por la vía del proceso de conocimiento. Ello, no solo significaría una vulneración de la vía procedimental, sino además una modificación del *petitum* que es un tema que corresponde decidir a las partes, conforme lo dispone el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

² "Al quedar encerrado el contrato en el molde de una forma concreta, es posible aislar y determinar el verdadero contenido del contrato, separándola respecto de los tratos preliminares o conversaciones previas. Mediante la forma se consigue también certidumbre en torno a la identidad de las personas contratantes, a su capacidad al tiempo de celebrarse el contrato y a las circunstancias de tiempo y de lugar de la celebración. La certidumbre alcanza igualmente al contenido de las declaraciones de voluntad, facilitando su prueba, preconstituyendo su contenido y evitando el tener que recurrir a reconstrucciones posteriores, siempre inciertas, confusas e inexactas, de suerte que puede decirse que la forma contribuye a evitar los litigios 8...". Díez Picazo Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Madrid 1995, Tomo I, p. 248.

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

SÉTIMO.- De lo expuesto se colige:

1. Que el otorgamiento de escritura pública supone la existencia de un acto jurídico previo.
2. Que aquí no se discute la validez del acto jurídico, sino simplemente la exigencia de la formalidad emergida del convenio o de la ley.
3. No cabe tampoco aquí examinar supuestos de falta de pago, pues aquí no se controvierte la invalidez manifiesta del propio acto jurídico, sino el cumplimiento de las obligaciones que emergen de éste.

OCTAVO.- Sin embargo, que ello sea así no significa que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta; por el contrario, también en este caso le corresponde verificar que el acto jurídico que se pretende formalizar tenga visos de verosimilitud, pues sería absurdo solicitar que se cumpla con una formalidad que manifiestamente no se condice con la realidad y que además podría generar una situación de favorecimiento a la parte que lo pide, por ejemplo, en orden de prelación de acreencia o, incluso, antes o con la inscripción registral, la posibilidad de realizar transferencias con mala fe que parezcan protegidas por la fe del registro.

NOVENO.- Por tanto, corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen en grado de probabilidad -somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para la lograr la formalidad, esto es, un contrato. Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato que se pretende formalizar.

*208
Desistió
edu*
*205
desistió
edu*

*209
Docuente
muere*

*Los
des
cient
pelo*

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

7

DÉCIMO.- No cabría, por ejemplo, formalizar una compraventa cuando no aparece en la minuta respectiva qué bien se transfiere (porque el artículo 1529 del Código Civil exige para la compraventa la presencia de bien y precio) o cuando el acto jurídico es solemnísimo y exige para su validez la propia Escritura Pública porque siendo la forma consustancial al acto jurídico, al no existir aquella no existe ésta. En estos casos la nulidad tiene que ser evidente y debe reflejarse con absoluta certeza o, como la doctrina ha señalado, "cuando la causal que la produce se encuentre al descubierto de manera clara y patente³", es decir, "cuando no existe lugar a dudas sobre su existencia, es visible, patente, ostensible, advertible a simple vista⁴". Lo mismo puede decirse en la resolución del contrato, cuando opera la cláusula resolutoria y ello fluye sin cortapisa de los actuados; en esas circunstancias, no será posible otorgar la escritura pública, pues entonces se estaría perfeccionando un contrato que ha dejado de ser eficaz por efecto sobreviniente (artículo 1371 del Código Civil).

d

En ambos supuestos, la nulidad o resolución debe ser patente, lo que implica que no debe generar incertidumbre alguna, pues de no ser así se estaría ventilando en un sumarísimo algo que corresponde ser evaluado en otro tipo de procesos⁵.

l

DÉCIMO PRIMERO.- Teniendo en cuenta lo expuesto se advierte que la sentencia fue declarada improcedente porque aplicando la norma recogida en el artículo 1430 del Código Civil, se resolvió el contrato

c

³ Escobar Rozas, Freddy. En. Código civil comentado. Gaceta Jurídica. Tomo I, Lima 2010, p. 689.

⁴ Torres Vásquez, Aníbal. Acto Jurídico. Instituto Pacífico, Lima 2015, Tomo II, p. 1007.

⁵ Lo expuesto especificar conceptos que ya se habían expuesto en la Casación 900-2014.

José Díaz
NOT des escritos pte

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

aplicando la condición resolutoria expresa, y de ello quedó evidencia a través de la carta notarial de fecha diez de noviembre del dos mil ocho (página noventa y siete), sin que se advierta que tal resolución haya sido objeto de cuestionamiento alguno. En tal sentido, de los actuados queda claro que el contrato dejó de ser eficaz y si ello es así no resulta adecuado compelerse a cumplir con una formalidad de un acto jurídico ineficaz funcionalmente, por lo que de ninguna forma se han infringido las normas denunciadas.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por último, debe indicarse que la excepción de incumplimiento, regulada en el artículo 1426 del Código Civil, solo es de aplicación cuando el contrato con prestaciones recíprocas es eficaz funcionalmente, lo que no ha acontecido aquí pues ha sido resuelto, tal como se ha indicado en el considerando anterior.

VI. DECISIÓN

Por esto fundamentos y en aplicación de artículo 397 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Kathy Noelia Lozada Cruzado (página ciento ochenta y seis); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha ocho de setiembre de dos mil catorce
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Kathy Noelia Lozada Cruzado con Inversiones Centenario S.A.A, sobre otorgamiento de escritura pública; integra esta Sala Suprema el doctor Miranda Molina por licencia de la doctora del Carpio

211
doscientos
once.
LOS
des crecientos
06/10

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3795-2014
LAMBAYEQUE**

Otorgamiento de Escritura Pública

Rodríguez. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JÁUREGUI

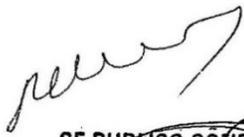


MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI



CALDERÓN PUERTAS



SE PUBLICO CONFORME A LEY



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

07 ABR. 2016

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción



SÁVIN CAMPAÑA CORDOVA
Relator
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

hnh/igp