

**UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**  
**CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL:**

“Estudio compendiado del proceso Civil de Otorgamiento de Escritura Pública, desde el Prototipo del Expediente Civil N° 04026-2010-35-1706-JR-PE-03 tramitado en la Jurisdicción Civil de Lima - Perú, durante los años 2010 -2012”.

**AUTORES:**

Bach. Espillco Esquivel, Virgilio Artemio

Bach. Jurado Inocente, Mao Pedro

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADO**

**ASESOR:**

Mg. CORONADO HUAYANAY, Manuel

ID ORCID: 0000 0001 8171 9831

DNI N° 09917448

**LIMA PERÚ**

**2023**

**INFORME DE SIMILITUD - TURNITIN****INFORME DE SIMILITUD N°064-2023-UPCI-FDCP**

**A** : **MG. HERMOZA OCHANTE RUBÉN EDGAR**  
Decano (e) de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

**DE** : **MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR**  
Docente Operador del Programa Turnitin

**ASUNTO** : Informe de evaluación de Similitud de Trabajo de Suficiencia Profesional:  
**BACHILLER ESPILCO ESQUIVEL, VIRGILIO ARTEMIO**  
**BACHILLER JURADO INOCENTE, MAO PEDRO**

**FECHA** : Lima, 15 de agosto de 2023.

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted con la finalidad de informar lo siguiente:

1. Mediante el uso del programa informático **Turnitin** (con las configuraciones de excluir citas, excluir bibliografía y excluir oraciones con cadenas menores a 20 palabras) se ha analizado el Trabajo de Suficiencia Profesional titulada: **“ESTUDIO COMPENDIADO DEL PROCESO CIVIL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DESDE EL PROTOTIPO DEL EXPEDIENTE CIVIL N°04026-2010-35-1706-JR-PE-03 TRAMITADO EN LA JURISDICCIÓN CIVIL DE LIMA - PERÚ DURANTE LOS AÑOS 2010-2012”**, presentado por los Bachilleres **ESPILCO ESQUIVEL, VIRGILIO ARTEMIO** y **JURADO INOCENTE, MAO PEDRO**.
2. Los resultados de la evaluación concluyen que el Trabajo de Suficiencia Profesional en mención tiene un **ÍNDICE DE SIMILITUD DE 9%** (cumpliendo con el artículo 35 del Reglamento de Grado de Bachiller y Título Profesional UPCI aprobado con Resolución N° 373-2019-UPCI-R de fecha 22/08/2019).
3. Al término análisis, los Bachilleres en mención **PUEDEN CONTINUAR** su trámite ante la facultad, por lo que el resultado del análisis se adjunta para los efectos consiguientes

Es cuanto hago de conocimiento para los fines que se sirva determinar.

Atentamente,

  
-----  
**MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR**  
Universidad Peruana de Ciencias e Informática  
Docente Operador del Programa Turnitin

*Adjunto:*

- \*Recibo digital turnitin*
- \*Resultado de similitud*

### **DEDICATORIA:**

A nuestros padres y familias por su apoyo incondicional para seguir estudiando, por mostrarnos el camino de superación, por su esfuerzo, sacrificio, por creer en nuestras capacidades, aunque hemos pasado momentos difíciles por el contagio de la pandemia, ellos siempre nos han mostrado su valentía, las ganas de seguir viviendo, mostrándonos su comprensión, cariño y amor.

Ustedes padres, son fuente de motivación e inspiración para poder superarnos cada día más y así poder luchar, para que la vida nos depara un futuro mejor.

A Uds., nuestros padres, quienes con sus palabras de aliento no nos han dejado de caer, más bien nos han motivado para ser perseverantes y cumplir con nuestros ideales.

A mis compañeros y amigos presentes y pasados, quienes sin esperar nada a cambio compartieron sus conocimientos, alegrías y tristezas y a todas aquellas personas que durante estos cinco años estuvieron a nuestro lado apoyándonos para que este sueño se haga realidad, **¡gracias a todos!**

### **AGRADECIMIENTOS:**

Mi agradecimiento especial a la Universidad Peruana de Ciencia e Informática, la cual nos abrió sus puertas para formarnos como profesionales al servicio de la sociedad.

A mis profesores por sus diferentes formas de enseñar, a quienes en muchos sentidos nos incentivaron a seguir estudiando y seguramente, sin su apoyo no habiéramos logrado alcanzar la meta final, ¡titularnos!...

Y a todas aquellas personas que siempre estuvieron a nuestro lado en las buenas y en las malas, apoyándonos.

**¡Gracias!...**

**DECLARACIÓN JURADA CONJUNTA DE ORIGINALIDAD DE AUTORÍA:**

Nosotros: **Virgilio Artemio ESPILLCO ESQUIVEL**, peruano, con documento nacional de identidad N° 07013910, y Bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Peruana de Ciencia e Informática, y **Mao Pedro JURADO INOCENTE**, peruano, con documento nacional de identidad N° 10396458 y Bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Peruana de Ciencia e Informática; en relación con el presente Trabajo de Suficiencia Profesional para acceder a la obtención del Título de Abogado declaramos que el presente Trabajo de Suficiencia Profesional es original, auténtico y de nuestra realización personal, así como del material citado de sus fuentes originarias correspondientes y de su ejecución, por lo que se respetaron las disposiciones legales vigentes que protegen los derechos de autor, entre otros. Es así que los resultados, conclusiones, ideas, doctrinas que he reunido, son de nuestra absoluta responsabilidad. ...

  
Firma**Virgilio Artemio Espillco Esquivel**  
Firma**Mao Pedro Jurado Inocente**

## ÍNDICE

CARATULA .....	1
INFORME DE SIMILITUD - TURNITIN .....	2
DEDICATORIA: .....	3
AGRADECIMIENTOS: .....	4
DECLARACIÓN JURADA CONJUNTA DE ORIGINALIDAD DE AUTORÍA: .....	5
ÍNDICE .....	6
INTRODUCCIÓN .....	8
CAPÍTULO I: Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional .....	11
1.1 Acciones inherentes a la fase investigativa de la Planificación. ....	14
CAPÍTULO II: El Marco Teórico.....	32
2.1 Antecedentes: .....	32
2.2 Concordancias de la Legislación Vinculante sobre Otorgamiento de Escritura Pública.....	42
2.3 Catorce citas de Doctrina Jurisprudencial en Legislación diversa Civil, Procesal Civil y Comercial, relacionadas con el Conferimiento de Escritura Pública, empleando estilo APA, extendiendo adicionalmente un comentario personal.....	47
2.4 Diez referencias de Jurisprudencia en los últimos 10 años con indicación de la sumilla de Expedientes fueron resueltos por el órgano jurisdiccional competente con indicación del Expediente, Número y el Año de trámite, dentro del Sistema Procesal Mixto. ....	82
2.5 Glosario de términos sobre Otorgamiento de Escritura Pública (ABCivil: Parte General, 2023).....	89
CAPITULO III: Desarrollo de actividades programadas .....	105
3.1 Demanda .....	105
3.2 Auto admisorio de la demanda .....	109
3.3 Carta notarial de resolución de contrato .....	116
3.4 Nulidad de actuados, excepción y tachas de demandado. ....	117
3.5 Auto de fijación de fecha de audiencia única, deducción de excepción y calificación de tacha. ....	118
3.6 Audiencia única con saneamiento procesal.....	120
3.7 Acta de audiencia única.....	121
3.8 Auto de improcedencia de la excepción de falta de .....	124

3.9	Acta de continuación de audiencia única .....	126
3.10	Sentencia de primera instancia .....	128
3.11	Apelación de sentencia de primera instancia. ....	134
3.12	Sentencia de vista expedida en segunda instancia que resuelve excepción y deja sin efecto sentencia de primera instancia.....	136
3.13	Recurso casatorio declarado improcedente. ....	142
3.14	Judicatura resuelve excepción después de sentencia. ....	145
3.15	Comentario personal sobre el tema. ....	145
CAPÍTULO IV: Resultados obtenidos. ....		159
4.1	Hipótesis de trabajo, a partir de preguntas motivadoras. ....	159
4.2	El cumplimiento de los Objetivos: .....	172
4.3	Estrategias cumplidas .....	173
4.4	Características del cumplimiento de formalidad contractual para acceder a la propiedad inmobiliaria. ....	175
CONCLUSIONES. ....		178
RECOMENDACIONES. ....		182
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....		186
ANEXOS .....		192
ANEXO N° 01. Evidenciade Similitud Digital. ....		192
ANEXO N° 02. Autorización de publicación en repositorio. ....		197
ANEXO N° 03. – Otras evidencias: .....		199

**“A través de la escritura pública, el operador jurídico, satisfaciendo una formalidad de necesaria y obligatoria exigencia, perenniza la voluntad inexcusable de las partes”.**

**MCH, Abogado peruano.**

## **INTRODUCCIÓN**

A través del presente Trabajo de Suficiencia Profesional, enviamos al Decanato de la Carrera de Derecho en esta Casa Superior de Estudios, el texto de su contenido que tiene por título: **“Estudio compendiado del proceso civil de Otorgamiento de Escritura Pública, bajo el prototipo del Expediente Civil N° 04026- 2010-35-1706-JR-PE-03 tramitado en la jurisdicción civil de Lima - Perú, durante los años 2010 -2012”**, que como se observa tiene como tema central “el tratamiento del Otorgamiento de Escritura Pública, contenido de carácter civil, donde reflexionamos sobre la importancia que reviste este caso en concreto, el cual tiene caracteres y manifestaciones muy interesantes, desde la perspectiva de la Teoría General del Derecho”, debido a que, se enfoca el tema a través de la adopción de una definida corriente de pensamiento jurídico.

El tema tratado consignado en el título del Trabajo Académico antes señalado, tiene como fin alcanzar una mayor segurabilidad en materia jurídica s los efectos que se genera a la celebración de la actividad iurígena, donde se otorga la formalidad que está recubierta de protección, como lo establece la Casatoria N° 2069-2001-Arequipa del 03 de julio del 2002.

En el presente proceso civil, se empieza por la acción judicial que toma la denominación de Otorgamiento de Escritura Pública, la cual procede cuando una de las partes no está dispuesta o en su defecto está imposibilitada de acercarse a la Notaría para



firmar la Escritura Pública.

Como intervalo para interponerla, el comprador tiene hasta diez años, de acuerdo al artículo 2001° numeral 1) del Código Civil para exigirle al vendedor la firma de la escritura pública.

Consideramos que es importante investigar sobre el tema que en este caso es materia de estudio, porque la finalidad de este derecho y acto procesal, es el ofrecimiento de una mayor seguridad de carácter jurídica a las partes que intervienen en el acto jurídico, a fin que pueda ejercerse plenamente el derecho de propiedad y pueda estar garantizada la titularidad de los beneficiarios ante los Registros Públicos.

En esta oportunidad, aun cuando no emplearemos método único, sino alternadamente varios de ellos como el Estudio de Casos, el Analítico, el Deductivo, el Documental, el Hermenéutico o el Exegético, es así que hemos optado por hacer uso referencial de un Caso con Expediente Judicial Civil específico, que corresponde al uso del denominado método de “Estudio de casos jurídico-procesales”, el cual es muy útil para analizar las diferentes situaciones de carácter jurídico – procesal, en donde se van a encontrar sin duda, elementos fuertes y débiles en la relación jurídico-procesal que se establecen por un lado entre el Juez junto con otros operadores de Derecho y por el otro, con las partes para plantear soluciones y estrategias efectivas de mejoras, partiendo de la construcción de visiones generales, para dotar de instrumentos metodológicos que acerquen con rigor a otros casos. Eso implicará distinguir y considerar por separado dos aspectos del mismo problema: i) los hechos constituyentes del caso y ii) las reglas jurídicas aplicables a él. La forma de realización del trabajo emprendido, es una sucesión articulada de pasos, por lo que, primero tendrá que observarse; segundo, vamos a hacernos preguntas; tercero, plantearemos –por ser trascendentales-, los objetivos del

caso; cuarto, pondremos a prueba los supuestos de solución alternativa; quinto, realizaremos un análisis de los datos, para después establecer conclusiones; y sexto, comunicaremos los resultados y daremos nuestras recomendaciones.

Sobre el tema central tratado, en este caso el Otorgamiento de Escritura Pública, con anterioridad es factible examinar trabajos realizados por estudiantes, egresados y profesionales del Derecho, realizados como formas de investigación diversas que son previas, pero que guardan mucha relación con los objetivos del estudio que se abordan, es decir son trabajos que guardan relación con el objeto de estudio que está contenido en la investigación que se lleva adelante.

En lo relativo a los objetivos que impulsan nuestro trabajo, estos resultan imprescindibles, pues establecen los indicadores sobre lo que se espera de la investigación, a la par que van a definir la forma en que se alcanzará el resultado finalmente ansiado. Al plantear el objetivo general y los específicos, se determinarán las metas a las que se aspiran llegar mediante la consiguiente investigación, debiendo eso sí cumplir las condiciones de transparencia y asertividad.

El trabajo escogido se ha realizado recurriendo al desarrollo del mismo de manera concatenada, es decir pasando del capítulo I, sobre Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional al II, sobre el Marco Teórico, luego al III, sobre el Desarrollo de las Actividades Programadas y después al IV, sobre los Resultados obtenidos, de donde se pasará a desarrollar, primero las conclusiones y luego las recomendaciones, sin obviar naturalmente después, las referencias bibliográficas o citas de autores.

Con lo que finalmente, contando con la venia y consiguiente permiso del Jurado evaluador, vamos a pasar a cerrar la presente audiencia, para ingresar directamente al trabajo dentro del texto mismo de su contenido.

## **CAPÍTULO I: Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional.**

El presente trabajo es al mismo tiempo un esfuerzo, que está orientado al cumplimiento de objetivos que están vinculados con nuestra actividad ocupacional, tanto como estudiantes, así como en el desempeño de actividades administrativas relacionadas con distintas formas de la actividad jurídica

Este proceso planificador tiene carácter social, lo que supone un gran desafío por cuanto obliga a quienes van a encarar un trabajo de investigación, dependiendo de su magnitud y trascendencia, el tener que obligarse a escoger un determinado tema, en este caso de carácter forense, es decir sobre un tema concreto que tenga un contenido jurídico, en nuestro caso hemos escogido el relativo al Otorgamiento de Escritura Pública como contenido sustantivo, pero también procesal, el cual para alcanzar un sentido heurístico deberá someterse a la necesidad de plantear una problemática, para lo cual debemos ensayar el uso de preguntas, de carácter no sólo indagativo, sino también de desarrollo y profundización sobre el propio tema escogido, no sólo en el campo de sus títulos y subtítulos, sino también en los detalles específicos de su contexto que obedece al planteamiento y desarrollo de objetivos, pero dentro de una delimitación específica, tanto en la temporalidad, el espacio o ubicación geográfica, así como en su contexto o en las circunstancias que adopta el contenido, a lo que se agrega el grado de interés o atractivo que puede lograrse con el mismo.

La dogmática de la planificación en el Derecho, para autores como PAPAYANNIS, SHAPIRO, HART y otros que se ocupan de la cuestión, sostienen “que es muy importante tener un discurso explicativo, el cual debe estar enriquecido en el caso concreto de los temas de Derecho, por el uso adecuado y oportuno del concepto sobre lo que es la norma, la regla, el principio, el orden o el mandato, cuestiones que

tienen un carácter de protocolo metodológico, lo que tradicionalmente es ajeno a la Filosofía del Derecho”.

En este contexto es que adquiere para los temas de Derecho, “un aspecto relevante y trascendente, lo social que, en la apreciación del Profesor SERRA HÚNTER de Filosofía del Derecho e investigador de la Cátedra de Cultura Jurídica de la Universitat de Girona, España (PAPAYANNIS, 2019), constituye la materialización de una empresa muy plausible, quien examina y ha asimilado las interesantes apreciaciones de otro especialista, (SHAPIRO, 2014), el que también ofrece una teoría del derecho novedosa entendiendo la actividad jurídica como una actividad de planificación social, lo que por sí es desde ya, un gran desafío”.

Estos autores y reconocidos dogmáticos “sobre la cuestión planificadora del Derecho en lo social, indican la necesidad de quien se inmerge en la cuestión de tener que desarrollar un esfuerzo para aprender acerca de planes, lógica, racionalidad y estructura”.

Para los dogmáticos de marras, sin duda, lo expresado significa que “quienes hacen planificación social del derecho, deben tener en cuenta siempre el desarrollo de dos grandes lecturas, que se relacionan con una teoría potente que se presenta en dos planos una primera interna que se realiza en la forma de un test de inteligibilidad y otra externa como explicación funcional”. La primera, “en el plano estrictamente interno, el test de inteligibilidad, donde los sujetos activos de la actividad investigatoria están obligados explícita o implícitamente a una evaluación, prueba e incluso autoprueba de buscar en el tema”, todo aquello que constituya para sí, “materia de puro conocimiento y sin intervención de los sentidos” (DRAE, 2023). En la segunda, “en el orden estrictamente externo, debemos buscar la utilidad desde una perspectiva eminentemente

práctica, es decir dentro de nuestras propias actividades particulares que realizamos como personas, dentro del sistema social de personas, de nuestras relaciones cotidianas, etc., con un fin determinado”.

Por lo antes expresado, debemos siempre tener en cuenta que, el caso del tema escogido, relacionado con el tema tratado en el presente caso, estamos ante situaciones que se centralizan dentro de un proceso civil, en el cual se discuten y se resuelven propuestas que las partes ponen o van a poner a conocimiento del decisor, lo que se expresa a través de una sucesión de actos consecutivos, de etapas integradas unas con otras o unas después de otras, siguiendo un orden lógico, en donde cada una de las partes y los demás sujetos que intervienen en el proceso cumplen con el papel que a cada uno le corresponde según, las atribuciones, deberes, gravámenes y otros que la ley establezca.

Por lo anterior no podemos soslayar que, en este proceso civil “se incorporan ordenadamente actos postulatorios, actos de saneamiento procesal, actos probatorios, actos impugnatorios, actos de alegación, actos resolutorios y de modo general, toda una actividad procedimental con distintas posiciones, dentro de un fondo y contexto de unidad”.

El proceso civil visto bajo este perfil, “es una sola entidad que representa un mecanismo jurídico complejo que se encuentra integrado por una pluralidad de componentes, donde es necesario conocer su contenido de manera independiente, al mismo tiempo que la multiplicidad de sus interrelaciones, que justifican sus actividades, al extremo de engendrar una doctrina que le da mayor representatividad y se relaciona con situaciones y formas jurídicas propias del procedimiento civil”.

En este contexto es en que “se desenvuelve la planificación, la cual logra

concretar el recurso esencial que tiene todo ser humano para organizar los ámbitos y los recursos con los cuales se van a llevar a cabo sus tareas cotidianas”, en el desafío de lograr metas más grandes, situación que “nos permite visualizar la realidad problemática que tenemos, los objetivos para asumir toma de decisiones, así como las consideraciones que debemos siempre tener presentes, antes de asumir cruciales determinaciones”.

### **1.1 Acciones inherentes a la fase investigativa de la Planificación.**

Por la naturaleza del trabajo a realizar, tendremos dos frentes de acciones, por un lado, el que nos corresponde a nosotros mismos, donde la actividad de planificar, implica tener que realizar una serie de acciones que son necesarias para llevar adelante la realización del Trabajo de Suficiencia Profesional, de donde proviene:

#### **1.1.1 La problemática del tema tratado como medio de alcanzar el perfeccionamiento del ejercicio al derecho de propiedad.**

El contexto de nuestro trabajo como situación problemática tiene como origen un tema que encontramos dentro de la fuente de obligaciones a la que propiamente conocemos como compraventa, el cual “es un contrato que se conforma como fruto de un acuerdo de voluntades manifiestas, siempre y cuando se cuenten con los elementos necesarios para su validez, además del cumplimiento de alguna formalidad, pudiendo crearse de manera expresa o tácita a través de algún documento privado, o a través de un formulario, entre otros; no implica que el vendedor no tenga la obligación de permitir que el comprador salvaguarde sus derechos a nivel de registro . En consecuencia, el vendedor debe " cooperar" con "la generación de los documentos que sean necesarios de él para lograr finalmente el deseado registro de la propiedad. La escritura pública es específicamente uno de estos, posiblemente el más importante.

El otorgamiento de la escritura pública está generalmente orientado -aunque no de una manera necesaria-, al logro de “un plano de perfeccionamiento de la propiedad, bajo el presupuesto de que el derecho surge con el contrato, lo que se halla adscrito a un plano de protección jurídica, donde debe investirse al derecho de propiedad ya obtenido”.

En este caso, se puede observar que, si bien es cierto no hay ningún requisito de otorgar escritura pública para la "perfección del contrato ", es evidente que esta obligación no puede limitarse a las operaciones de compraventa porque "el acceso a la fuente registral proporciona una multiplicidad de contratos, negocios jurídicos unilaterales y actos jurídicos. En el sentido estricto, son distintos de los de la compra-venta” en cuando a sus propios caracteres.

Dentro de una relación contractual que, es susceptible de ser inscrita en los Registros Públicos, donde como sabemos, intervienen dos partes, por un lado los acreedores o adquirentes y por el otro, los deudores como obligados o morosos, los que a consecuencia del protocolo de su celebración generan en el entorno del deudor el registro de la escritura pública por añadidura como derecho propio, lo cual está explícitamente establecido en las disposiciones normativas vigentes, que de modo evidente benefician a los que cuentan con escritura pública, como vemos de la aplicación de la norma pertinente que regula la situación de un bien inmueble, donde hay múltiples acreedores sobre él, y en que el mismo deudor está obligado a entregárselo, y siendo que no todo es inscribible, es ahí que se da preferencia al acreedor de buena fe cuyo título tiene como condición, ser el primer inscrito o, a falta de su inscripción, al acreedor cuyo título consista en documentos de fecha cierta, presentándose la situación de que, en algunos casos, no son susceptibles de ser inscritos en los Registros Públicos, lo que no impide que el deudor deba cumplir con los

requisitos antes señalados (Código Civil, artículo 1135°).

### **1.1.2 Planteamiento de objetivos.**

En el presente caso se tratará de comprender y asimilar el contenido, la significatividad y el rol del otorgamiento de escritura pública, desde una perspectiva aplicativa del Derecho vinculado a la cuestión social.

En tal sentido formularemos los siguientes objetivos:

#### **Objetivo general o principal:**

Conocer las características y propiedades básicas del Proceso Civil de la cuestión estudiada, a la luz del Expediente Judicial cuyo prototipo se ha escogido, en el Distrito Judicial de Lima, años 2010-2012.

#### **Objetivos secundarios o específicos:**

1. Analizar el grado de complejidad de las causas y efectos de la cuestión del Proceso Civil examinado, en el Distrito Judicial de Lima, años 2012-2013.
2. Discernir la razonabilidad del uso del proceso civil, en la solución de la controversia que plantea el Otorgamiento de Escritura Pública dentro del caso escogido en el Distrito Judicial de Lima, años 2012-2012.

### **1.1.3 Empleo de métodos.**

En este caso vamos a encarar la cuestión de la controversia civil, examinando la situación de algunas realidades jurisdiccionales, “para lo cual resulta muy útil la referencia que nos provee el Método del Estudio de Casos (LIMPIAS, 2012), el cual plantea una estrategia metodológica para desarrollar habilidades investigativas en la formación del jurista, al punto que contribuye a la formación de los estudiantes de la carrera de Derecho” de las Facultades de Ciencia Jurídica, “aun cuando son insuficientes



los métodos y técnicas de carácter investigativo que conduzcan a la formación de habilidades que permiten la búsqueda de soluciones prácticas a problemas concretos que se le presentarán en el ejercicio de la abogacía”.

En un gran número de casos, se unen al método de Estudios de Casos Jurídicos ya señalado, el Método Documental, al cual “se le atribuye versar sobre una investigación sobre bibliografía y documentos, que toma como base metodológica tradicional de la investigación jurídica que da importancia al mundo académico en la forma de documento, archivo, libro, etc.”

Para el autor citado, LIMPIAS, “el método de estudio de casos, -para el caso nuestro de carácter civil- es una práctica que sirve como marco de análisis y reflexión multidisciplinaria, dentro de una estructura académica que es empleado de forma independiente e individual por un significativo número de docentes, y donde no existen resultados de su aplicación”.

Asimismo, agrega que: “La experiencia en el proceso de enseñanza aprendizaje y el relacionamiento con abogados recién graduados de la Facultad de Derecho, que permite conocer el potencial de los alumnos y sus inquietudes por contar con habilidades investigativas que les ayuden en su trabajo profesional”.

En muchos estudios de casos, sin duda dentro del cual también incluimos el nuestro, el “que estamos empleando funciona como método en la formación de habilidades investigativas en la formación del jurista, por lo que va a permitir que podamos analizar las incidencias del mismo desde diferentes perspectivas”.

El método de Estudio de Casos, “como método didáctico, aplicado a la temática civil, presenta las siguientes características:

1. El estudio de caso único es de carácter empírico.

2. Se construye en base a un problema histórico o social, de contenido jurídico-procesal.
3. Sirve para ilustrar o promover el conocimiento teórico en el que se encuadra el problema elegido y, por último
4. Puede ilustrar el estudio de la complejidad del sistema social, tanto en sus aspectos presentes como en el pasado”.

En la resolución de nuestro tema planteado, también “vamos a hacer uso del Método Exegético Jurídico, el cual es un método de interpretación que se utiliza en este caso, en el estudio de los textos de contenido legal, expresándose en la forma en la que fue redactada la norma, es decir es el que obliga a una interpretación gramatical o literal de las disposiciones fiscales o de las resoluciones judiciales o normas jurídicas, desde la perspectiva del ordenamiento jurídico establecido, según puede observarse y se revela en los párrafos, las oraciones o las frases que se emplean”.

También vamos a emplear el Método Hermenéutico “el cual es considerado como parte de la perspectiva cualitativa porque el concepto predominante de la investigación cualitativa incluye, de manera general, todos los enfoques que no son cuantitativos. Además, la hermenéutica no se limita a un conjunto de instrumentos y técnicas para la explicación de textos, sino que intenta ver el problema dentro del horizonte general de la interpretación misma”. Es así que, “el foco de atención es doble:

- i) Por un lado, el hecho de la comprensión de un texto y
- ii) Por otro lado, lo que significan la interpretación y la comprensión (PALMER, 1969)”.

Se da pues, el señalamiento por el que “la hermenéutica tiene en común los

métodos generalmente utilizados en la investigación cualitativa, incluyendo el de la perspectiva cuantitativa del modelo científico de las Ciencias Naturales. Es por esto que, (HABERMAS, 1985), distingue el enfoque hermenéutico de uno empírico-analítico y de otro crítico-social. Para este último el enfoque hermenéutico otorga preponderancia y estatuto científico a la investigación bibliográfica”.

En todo el contenido de nuestro trabajo, está también qué duda cabe, presente el Método Analítico (ORTEGA, 2023), el cual es “un procedimiento que descompone un todo en sus elementos básicos y, por tanto, va de lo general a lo específico. Se concibe también como parte de los fenómenos para llegar a las leyes, es decir, de los efectos a las causas”.

#### **1.1.4 Estrategias a emplear**

En la apreciación del perito de sistemas “(RONCANCIO, 2023) la estrategia es un puente que se instala entre las políticas o los objetivos altos y las tácticas o acciones concretas para llegar a una meta”.

El término apareció en Grecia, proviniendo de “stratos” (ejército) o “agein” (guía), mejor dicho, significaba “como la guía de un ejército, es decir la estrategia surgía de una concepción meramente militar que se fue generalizando a través de los años en otros campos del conocimiento como los negocios y la administración”

Desde la perspectiva de “los significados o categorías conceptuales, el Diccionario de Mc QUARIE define la estrategia como: La ciencia o el arte de combinar y emplear los medios de guerra en la planificación y la dirección de grandes movimientos y operaciones militares”

No puede negarse que, la investigación jurídica “es el estudio de la realidad de las fuentes y las normas jurídicas y su utilidad y eficacia del derecho en la resolución de

problemas”, rigiéndose por “una estrategia (FERNÁNDEZ FLECHA & DEL VALLE BALLÓN, 2015) que es afín a una metodología que debe ser sistemática y rigurosa en la planificación y en la ejecución de la investigación, además del afán de constituirse en la puerta de acceso a supuestos y marcos teóricos-metodológicos de disciplina distintos a la propia”.

En el presente trabajo de contenido civil, la estrategia “se ha ceñido a emplear la investigación jurídica de la mano del método científico, es decir empleando por un lado esquemas conceptuales básicos y estructuras teóricas para explicar teorías y conceptos que se han perfeñado de una manera sistemática y dotados de una coherencia interna, al mismo tiempo que la prueba empírica o sistemática, en la búsqueda de lograr los objetivos inicialmente trazados, en la evaluación de los resultados, como consecuencia del contraste de los primeros”, respecto “a los segundos, así como de la evidencia encontrada o de la solidez de los argumentos ensayados; observando siempre la noción de control, para no desperdiciar la posible pérdida de factores del fenómeno o fenómenos que generan interés y van a determinar con mayor seguridad si se cumple o no, la correlación entre las variables propuestas en la hipótesis; proceder de una manera sistemática, consciente y controlada, a efectos que el investigador científico proceda de acuerdo con un plan riguroso, deliberadamente planteado, con estructura lógica y siguiendo el método científico, con rechazo de las explicaciones especulativas o de la imposibilidad de demostrar, pues la investigación científica no se ocupa de situaciones que no se puedan objetivamente evaluar, sino de asuntos que puedan ser observables, comprobables y evaluables”.

Se aconseja que se deben emplear los siguientes criterios: “el dogmático o el empírico de la investigación, es decir se debe recurrir a las fuentes documentales o si además se recoge información a partir de un trabajo de campo, empleando herramientas

metodológicas de las Ciencias Sociales” (ÁLVAREZ, 2002, págs. 30-31)

Tanto en la dogmática jurídica sustantiva y adjetiva examinada, las investigaciones jurídicas básicas y aplicadas, ambas forman parte de lo que es propiamente la investigación forense civil.

El examen de nuestro Caso escogido, por ser de Derecho Civil, adquiere una mayor trascendencia, al basarse no solo en “la fuente que impulsa el principio de legalidad, sino también en el contrato además de la costumbre jurídica, por lo que impone la estricta observancia de la ley escrita”, pues toda resolución emitida por razón de un caso, “debe tener una explicación última de tripe refuerzo como son la ley, el contrato civil y la costumbre jurídica, es decir que toda solución para ser correcta, debiera tener como solución no el cómo debe estar indicada en la decisión de la judicatura, cuya alternativa de solución ha de incluirse no sólo en una solución meramente legal, sino también de carácter contractual con la intencionalidad de la observancia del *pacta sunt servanda*, así como de los usos y costumbres de contenido jurídico-procesal”.

La resolución práctica del caso, “se centra en la información de la que proveen los abogados, fiscales o jueces”, porque sin duda somos conscientes que conocemos lo “que deben hacer estos profesionales”. Se sabe que las acciones de un buen profesional del Derecho, “deben juzgarse por lo que hacen, desde la óptica de lo que ‘se debe hacer’ en el amplio ámbito del *management* jurisdiccional”.

Como referencia estadística, es interesante comprobar por ejemplo que, “en los EE.UU. el método de casos, consiste en el estudio de sentencias o fallos judiciales, lo que es de gran importancia por carecer de derecho positivo, pues esos fallos crean derecho, generando para lo sucesivo, la aplicación de precedentes para la resolución de casos”.

“Plantear estrategias (Academy, 2022) para comunicar mejor nuestras experiencias en el tema tratado, aun cuando sea éste un conocimiento científico plenamente forjado, si sirve para explicarlo a quienes acceden a su contenido”, lo que implica:

**“1.1.4.1.** Ante todo, tenemos la primera estrategia de, sobre todo, tratar de evaluar a nuestra población objetivo”, es decir, debemos conocer la audiencia que va a acceder al contenido de nuestro trabajo de investigación. “Puede ser el público en general, dentro de los cuales habrá jóvenes, incluso muchos de ellos, estudiantes de educación superior ligados o no ligados a la formación científica, también habrá gente con puestos directivos o funcionarios, con conexiones futuras para colaboraciones multidisciplinarias”

**“1.1.4.2.** Una segunda estrategia la encontraríamos en el desarrollo y explicación del trabajo debe luego obligarnos a ir al punto, es decir, si bien desde un punto de vista de base científica debiéramos tender a explicar detalles y minucias a públicos que debieran ser académicos, ello no necesariamente ocurre así porque, podemos desarrollar una nueva estrategia, consistente en poder cambiarlo todo, permitiendo visualizar puntos claves para presentarlos desde el principio”. Ello “nos abre entonces la ocasión de dejar tiempo para brindar aclaraciones y formular preguntas en las que se pueden discutir algunos detalles de la investigación”.

**“1.1.4.3.** Una tercera estrategia consistiría en hacer uso de mecanismos didácticos típicos necesarios como pueden ser el empleo de ejemplos y analogías, sin pretender con ello ocultar que para bien, la ciencia está llena de conceptos difíciles de comprender para el común de las gentes, lo que exige hacer uso de ejemplos y analogías que pueden llevarnos a entenderlos mejor”. Se refiere que “para conectar mejor con la población

bajo estudio que se ilustra sobre universos paralelos en física cuántica, es mejor hacerlo a través de múltiples ejemplos de multiversos consignados en historietas y películas, aunque la opinión de un experto es siempre de mucha ayuda”.

**“1.1.4.4.** Una cuarta estrategia es evitar el uso de la jerga científica, porque con meridiana seguridad, se puede afirmar que el usuario libre que interacciona con el contenido de nuestro trabajo, es casi seguro que no esté acostumbrado a manejar ciertos términos técnicos que son parte ya de nuestro coloquial lenguaje”, peor aun cuando el destinatario de nuestro quehacer académico “no se dirige a hombres de ciencia, sino a un público no especializado, por lo que de otra manera estaríamos haciendo incurrir en error en la prestación de nuestra producción de información académica, que lleva a la necesidad de poder comunicar los frutos de nuestra producción a una población que acude a captarnos con un lenguaje más comprensible”.

**“1.1.4.5.** La quinta estrategia es hacer uso de palabras claves que resultan populares ya conocidas, ello debido a que ya el mundo, a pesar de todo ha cambiado, la ciencia y la tecnología nos rodea y nos aborda de manera rutinaria y usual, hemos pasado del mundo real, al mundo virtual y dentro de él al mundo digital, donde la gente se rige y gobierna sus acciones haciendo sólo uso de palabras clave”.

**“1.1.4.6.** La sexta estrategia es la de visualizar conceptos, usando imágenes y diagramas por el que, se le debe facilitar cuando lo que va unido a aquella máxima ‘una imagen vale más que mil palabras’, lo que tiene un grado de certeza que se vincula con la ciencia”. Un modelo científico físico, químico o físico-químico “puede ser diseñado a través de concepto, imágenes o diagramas, poniéndolos como ejemplos y analogías, para cuyo fin debe emplearse información visual, lo que facilitará que nuestra audiencia tenga una mejor comprensión de lo que le comunicamos”.

“1.1.4.7. La séptima estrategia es el empleo de las redes sociales, consistente en la difusión de la información de investigación con base científica que vamos a presentar, para lo cual deberán emplearse las redes sociales, dado el crecimiento y mundialización de la tecnología, lo que permitirá facilitar la difusión del conocimiento científico”, mejor incluso si a veces “vamos tener que lidiar con gente que no va a considerarse experta porque muchas de ellas desconocen las cuestiones elementales del tema objeto de tratamiento y es por eso que, tal vez se tiende a difundir información que es errónea para la consistencia del conocimiento científico acopiado para el caso”. Es por eso que, mediante las redes sociales se puede hacer uso de ellas para poder dar a conocer las investigaciones científicas, “estableciendo y ampliando las conexiones con la base social interesada en la problemática, afinando los mecanismos de comunicación para efectos de mejorar las formas de compartir los contenidos de un trabajo que pueden ser objeto de reconocimiento, como aporte académico”.

#### **1.1.5 Dosificación del tiempo en la planificación de los procesos civiles.**

El proceso de investigación civil tiene por su parte también un período de duración en el tiempo, es decir se realiza dentro de un período acotado, como también lo es, el que proviene del estudio de éste por quien, como en nuestro caso, lleva adelante. La investigación sobre el procedimiento escogido en el presente caso, donde existe una diferencia procesal y formal entre los Códigos sustantivos en materia civil de 1936 y el vigente promulgado el 24 de julio de 1984, vigente desde el 14 de noviembre del mismo año; y en los aspectos adjetivo y procesal desde el anterior Código adjetivo en materia civil vigente desde 1912 hasta mediados de 1993, hasta el actual Código adjetivo en materia civil promulgado por Decreto Legislativo No. 768, expedido el 4 de marzo de 1992, que posteriormente fue autorizado mediante Resolución Ministerial N° 010-93-JUS a publicar su Texto Único Ordenado, a partir del 8 de enero de 1993 y que fue



publicado el 22 de abril de ese mismo año.

### **1.1.6 Los recursos para la planificación de los procesos civiles**

La realización de un informe de investigación de corte académico civil, implica concretar “una visión del proceso civil, en este caso sobre la cuestión procesal examinada, considerando que la administración de justicia como sistema, tiene que planificar y ejecutar acciones, sea en el corto (< 1 año) y a mediano (1 y 3 años) plazo, lo que implica tener una perspectiva integral del conocimiento del proceso civil, cuya concreción comprende incorporar aspectos de gestión pero sobre todo metas en el Plan Estratégico de la organización, administración y operatividad de los procesos de esta naturaleza, de alto nivel”, en cuanto “al personal y a la cultura de éstas, la institucionalización de un modelo relacional y tecnológico, así como medios de soporte, lo mismo que contar con un presupuesto adecuado, en la estimación de alto nivel de los recursos necesarios para cubrir las necesidades del personal identificado en los distintos escenarios modelados”.

“El control de la gestión de los procesos civiles, debe enfocarse desde una perspectiva de conjunto, cumpliendo metodologías y acciones de trabajo procesal, con planificación y gestión de recursos y de medios (logística), con manejo de procesos de soporte, como archivos, notificaciones, servicios de atención al ciudadano, producción estadística, flujo de información, además de acciones de seguimiento”.

El desarrollo y cumplimiento “de las metas del Plan Estratégico implica también que cumplir con los objetivos establecidos para tal fin dentro del Poder Judicial en los años estudiados, tratando de incorporar en la oferta del aparato jurisdiccional además de procesos judiciales, servicios de mediación y/o métodos de servicios alternativos de resolución de conflictos”, así como “ser reconocido como un órgano jurisdiccional y

Poder del Estado para ser reconocido como confiable, cercano y transparente para la sociedad, en tanto oferta tutela jurisdiccional efectiva para encontrar una real concreción, así como para incorporar el sistema de oralidad en todas las materias e instancias jurisdiccionales, las que estarán supeditadas a plazos para la implementación de una real Reforma Procesal Civil, tanto en la primera instancia como en los Tribunales de Apelaciones y en la Suprema Corte, en materias que desde hace varios años”, están pendientes de concretarse; como contribuir de forma activa “con un país más inclusivo, incorporando los elementos de justicia restaurativa en el país; en el desarrollo de procesos en línea de administración y gestión de justicia, la denominada (e-justicia); el establecimiento del nuevo sistema de perfeccionamiento, formación y capacitación en línea con la nueva carrera judicial; el avance hacia un gobierno judicial descentralizado con autonomía orgánica y financiera; y transformar la actual corporación administrativa del Poder Judicial en un servicio de apoyo y soporte ágil, común y transversal en todo el proceso y labor judicial”.

La cuestión examinada en la presente oportunidad que es objeto de tratamiento se tramita en la Vía del Proceso Sumarísimo, atendiendo a que su estimación patrimonial fuera mayor a las 100 URP, -es decir en la fecha cada U.R.P, es equivalente al 10% de la UIT, es decir en el año 2023, igual a los Cuatrocientos noventa y cinco Soles y 00/100 (S/. 495.00)- por lo que procederá este tipo de proceso civil, en la actualidad, cuando su valoración patrimonial sea mayor de los Cuarenta y nueve mil quinientos soles y 00/100 (S/. 49,500.00)”

Las características esenciales que presenta este proceso sumarísimo, es que “interviene el Señor Juez de la Causa, auxiliado por su Especialista Legal, su equipo multidisciplinario básico, su coordinación de notificaciones e interpartes, es decir entre el demandante o demandantes y el demandado o los demandados, sus abogados sean o

no de libre elección, lo que sin duda generan un costo evidente para el Estado peruano, así como para cada una de las partes”.

En cada una de las etapas del proceso sumarísimo, se involucran tanto “el Director del proceso, el Señor Juez que es auxiliado por su Especialista Legal y demás miembros de su equipo multidisciplinario, así como las partes, cada una de ellas con su respectivo abogado, sean éstos de libre elección o asignados por la Defensoría Pública del Ministerio de Justicia. Derechos Humanos y Culto (MINJUS)”.

El proceso sumarísimo tiene en primera instancia, sustancialmente dos etapas, una de ellas fusionada:

“1. La primera etapa postulatoria, determinada por:

1. La interposición de la “petitio civil”
2. La consecuente absolución a la “petitio civil”

Una sub-etapa a la que se ha denominado de “saneamiento procesal”

“2. La segunda etapa que está fusionada por:

La etapa probatoria fusionada con la Audiencia Única, típicamente probatoria con la etapa decisoria, es decir con la Sentencia”,

“3. Si hay disconformidad con la sentencia expedida, una de las partes, -generalmente la parte demandada-, se puede abrir una nueva etapa, la etapa Impugnatoria de segunda instancia”.

“4. Según lo ha regulado el nuestro vigente Código adjetivo del proceso civil, en una línea de tiempo, los plazos que corren de etapa en etapa, las mismas tienen la presente evolución”:

“Respecto a la “petitio civil” que, según el Art. 554° del Código Procesal Civil, se hace

de conocimiento de la parte emplazada a efectos que proceda a la absolución de la “petitio civil”, en el plazo de cinco días, luego de lo cual se convocará a Audiencia Única, en donde se realizarán dentro del plazo improrrogable de diez días el Saneamiento Procesal y la Actuación de Pruebas, ocasión en la que en ese mismo acto puede EMITIRSE SENTENCIA, a menos que el Juez se reserve excepcionalmente este derecho, para hacerlo en el transcurso del término improrrogable de los diez días subsiguientes, bajo expresa responsabilidad”.

En un proceso sumarísimo, “la maquinaria del Estado peruano, ejecutando la política pública de administración de justicia, van a incurrir en evidentes perjuicios al premunirse de materiales y de métodos, de allí que debe asegurarse la participación de los siguientes componentes:

**“Sujetos:**

Juez, Demandante y Demandado, para lo cual debe existir una adecuada infraestructura física jurisdiccional que cuente con el personal especializado idóneo suficiente”.

**“Instrumentos:**

El personal responsable del Despacho “deberá contar con una ficha con diferentes ítems, donde se tengan los datos del trámite procesal, como son; fecha de presentación de la petitio civil, absolución de la acción demandatoria, celebración de la sesión jurisdiccional con las partes, expedición de la sentencia, etc. Esta ficha ayudará a conocer la duración de los plazos existentes entre una etapa y otra, caso, por ejemplo, el plazo que existe entre la data de presentación de la demanda hasta la data en que se expide la resolución que califica la demanda, y así como éste, otros ítems que van a ayudar a tener una mejor visión panorámica de todo el proceso, es decir de todas las

incidencias que han ocurrido en el desarrollo del proceso”. Esta ficha también ayudará a comparar la duración de los plazos del proceso sumarísimo, con el de conocimiento, abreviado o ejecutivo.

### **Procedimientos:**

Para el especialista, “la recopilación de los plazos que transcurren entre una etapa y otra en los distintos expedientes civiles, sea que se hayan desarrollado en el proceso sumarísimo, como de conocimiento, abreviado o ejecutivo, será transcrita en cuadros los cuales van a ayudar de manera general a establecer la diferencia en el plazo transcurrido, que hay entre un proceso y otro de igual naturaleza”.

La estadística de los cuadros levantados “permitirá inferir el número de expedientes en el que por ejemplo se presentaron cuestiones probatorias o el número de expedientes en el que la demanda fue declarado inadmisibles, en la primera calificación, etc.”

### **Discusión:**

Se discute “la presunta inconstitucionalidad del proceso sumarísimo, pues se basaría en parámetros de inequidad e injusticia procesal que se trasuntan en los plazos cortos, minimización de formalidades, entre otras”.

Tales parámetros o limitaciones “no deben ser exageradamente irracionales o excesivos, para no violar los derechos esenciales de las partes”.

### **Limitaciones inadmisibles:**

Se presentarían cuando se viola la actuación del derecho legítimo de defensa lesionándose además cualesquiera de las garantías procesales constitucionales que correspondan, dentro de las cuales se consideran las siguientes: el derecho a obtener la

tutela jurisdiccional efectiva tanto en los juzgados como en los tribunales, el derecho a no caer en indefensión, la facultad a ser procesado por un juez ordinario predeterminado por la norma civil pertinente, la atribución a un contencioso que preste todas las garantías constitucionales, legales y procesales que ofrece nuestro ordenamiento jurídico, la atribución a utilizar los medios de prueba adecuados, la facultad a no declarar contra sí mismo, el legítimo derecho a una defensa material o técnica a efectos de contar con la instrucción de un abogado, el derecho a ser informado de la acusación, el derecho a un juicio público, el derecho a una actuación procesal sin demoras no debidas, así como la facultad a ser informado de los cargos que se le atribuyan.

#### **1.1.7 Justificación del trabajo**

Puedo decir que “el levantamiento del presente Informe de Trabajo de Suficiencia Profesional, presenta las siguientes justificaciones”:

“Justificación teórica, porque nos ha permitido satisfacer las inquietudes personales que nos condujeron a profundizar los enfoques teóricos diversos que sobre el tema existen, sin perjuicio de ahondar nuestros propios conocimientos en materia civil y procesal civil”.

“Justificación práctica, porque el informe emitido sobre el tema objeto de tratamiento, ha conllevado a que, mediante el mismo puedan de alguna manera generarse aportes prácticos directos o indirectos que están relacionados con la problemática estudiada y que es parte de la realidad del proceso civil y procesal civil en el país”.

“Justificación metodológica, porque el trabajo realizado ha permitido proponer o desarrollar el cuestionamiento a los viejos métodos y las viejas estrategias propias del

procedimiento procesal civil del viejo Código adjetivo en lo civil de 1936, el cual, a la fecha, desde el año 1993, es decir -por casi treinta (30) años- al resultar caduco, fue derogado a nivel nacional y que por estar una nueva Reforma Procesal en ciernes”, que va camino a su vez a nuevas modificaciones.

## **CAPÍTULO II: El Marco Teórico.**

### **2.1 Antecedentes:**

Recurriendo a la consulta de algunos trabajos emblemáticos sobre el tema civil escogido, relacionado con el Trabajos Selectos sobre el tema relacionado con “La Concesión de instrumento público examinado en nuestros referentes bibliográficos, aportados, en el caso peruano por el RENATI, dentro de los cuales vamos a considerar básicamente, los siguientes:

#### **2.1.1 En sede nacional:**

**I.** La tesis presentada ante la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional de Piura por la Bachiller (HUAYAMA GUERRERO, 2018), para acceder al Título Profesional de Abogado, de donde se recoge las siguientes conclusiones:

1. “El derecho al concesorio al instrumento público examinado es el primer paso para conseguir la inscripción en el Registro Público, que es el lugar a través del cual se logra el mayor nivel de seguridad formal vigente en nuestro ordenamiento jurídico, donde además por antonomasia, descuella dicho documento para salvaguardar el derecho a la propiedad inmobiliaria.
2. En nuestra legislación de acuerdo a los artículos 1412° y 1549°, sólo se podrá reclamar con apoyo legal el concesorio de documento público que acredite el derecho a la propiedad inmobiliaria si la ley o el convenio así lo requieren, porque en nuestra legislación no está expresamente regulada esa situación.
3. El otorgamiento de escritura pública se encuentra dentro de las posibles condiciones para el cumplimiento de las obligaciones de prestaciones de hacer mientras que la



concesión del bien vendido es una obligación de dar y, al considerarse de una reclamación dirigida contra el vendedor, es una acción personal. Y por mandato del artículo 2001° párrafo 1), las acciones personales se extinguen a los 10 años.

4. La investigación permitió conocer que es importante la regulación expresa donde se reconozca el derecho a la no prescriptibilidad del derecho al conferimiento de escritura pública a fin de que ésta no se encuadre dentro de los supuestos que han sido estatuidos en art.2001” inc.1 donde se le regula como una acción de naturaleza personal cuyo plazo para ejercer su derecho prescribe a los 10 años”.

5. La formalización al ejercicio a la facultad de acceso a la propiedad ante el registro público por medio de sus principios entre ellos el de publicidad cumplen un rol fundamental evitando así que los derechos y cargas ocultas no perjudiquen a los contratantes”.

6. “La apariencia viene a ser una situación de hecho notoria en nuestra vida diaria que de una manera resulta imputable a un sujeto que no es diligente en asegurar su derecho lo cual trae como consecuencia que los terceros crean en ese comportamiento y confíen en lo que el sistema registral publicite y en este caso si el registro y la realidad coinciden entonces no habrá problemas respecto de la oponibilidad, el mismo que surtirá eficacia plena”.

7. “Por último, se concluye que el registro es una institución destinada a generar seguridad jurídica, ante una evidente necesidad de certeza que no resulta satisfecha de la actividad contractual y con ello los terceros podamos confiar y así no estemos justificando que es utilizada en algunos casos como instrumento de mala fe”.

**II.** La tesis presentada ante la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional Pedro RUIZ GALLO por el Bachiller (EDQUEN RAFAEL, 2020), quien

expresa las siguientes conclusiones:

Uno. La no prescriptibilidad de la atribución de conferir escritura pública trasgrede las formalidades que exige la actividad inmobiliaria.

Segundo. Que, ha quedado determinado en la presente investigación que el concesorio de instrumento público submateria es una acción personal, que ha tenido como consecuencia, que el término de prescripción de la misma sea hasta los 10 años”.

Tercero. Esta institución como facultad a la duración perpetua de esta facultad a la acción personal, devendría en un abuso ante la acción inoperante de un Estado fallido como el nuestro, donde está debilitado el sistema jurisdiccional que vaya a asegurar la eficiencia de nuestro ordenamiento jurídico.

Cuarto. La regulación de lo que se conoce como plazo de prescripción, originaría optar por otras opciones de formalización al haber transcurrido el plazo; como da en el caso de lo que se denomina como “prescripción notarial”.

Quinto. En cuanto a la reglamentación de un intervalo de extinción procesal, nos estaría acercando a un sistema registral constitutivo.

Sexto. Emite la propuesta, de orientarse a coadyuvar al cumplimiento del papel social que debe desarrollar el Estado, consistente en respaldar la inversión de los ciudadanos a efectos de promover la paz social, por intermedio de la prevención ante los posibles perjuicios futuros, incrementando al máximo, de esta manera la riqueza (es decir, el bienestar general)”.

**III.** La tesis presentada ante la Facultad de Derecho - Escuela Profesional de la Universidad César VALLEJO por el Bachiller (ZEVALLOS VILLANUEVA, 2018), quien sostiene las siguientes conclusiones:

1. Se ha determinado que el fraude procesal en el procedimiento judicial de concesorio del instrumento público para asegurar la propiedad inmueble coadyuva a la vulneración del derecho que recae sobre el patrimonio inmobiliario, pues como todos sabemos por mandato constitucional (artículo 70° de la Carta Magna), la propiedad es inviolable, sin embargo a través de un fraude procesal se estaría vulnerando el derecho de propiedad del titular registral debido a que este puede ser despojado por efectos de estas manifestaciones de fraude procesal, por lo tanto se observa que, en realidad, el derecho de propiedad carezca de preservación.

2. Se determinó que el mal emplazamiento en la vía procesal sumarísima del concesorio del instrumento público examinado coadyuva a consumar un fraude procesal por la vulneración del derecho al patrimonio inmobiliario, debido a que lo que buscan los demandantes es que el titular registral del inmueble no tome conocimiento ni se apersona al proceso y por lo tanto no ejerza su derecho de defensa, haciendo que se le notifique a una dirección que no le corresponde.

3. Se estableció que el envío del oficio al registrador para la inscripción del ingreso de la “petitio civil” de concesorio del instrumento público examinado va a ayudar a la protección del patrimonio inmobiliario subsistente porque -como se explicó en el párrafo anterior- el objetivo del demandante es que el emplazado no tome conocimiento del proceso y por lo tanto no se defienda, y al realizar esta anotación en la partida del inmueble objeto del proceso se estaría empleando el principio de divulgación registral con lo que se exteriorizaría la posible vulneración del derecho de propiedad con el propósito que el propietario diligente, el cual debe de estar registrado en Alerta Registral para que tome conocimiento de lo que está sucediendo con su propiedad y pueda tomar las medidas correspondientes”.

**IV.** El opúsculo aparecido en el Comentario de Jurisprudencia sobre Otorgamiento de Escritura Pública presentado por los abogados (RAMÍREZ IZAGUIRRE & ROCA MENDOZA, 2017) a la comunidad de usuarios de lecturas jurídicas, quienes vierten las siguientes conclusiones:

1. Los autores, disienten de lo expuesto por el juzgado, la Sala y la Corte Suprema, respecto a la resolución de la controversia, pues el presupuesto lógico-jurídico era evaluar ante qué tipo de contrato se encontraban para luego establecer si resultaba posible otorgar escritura pública de dicho acto o negocio jurídico.

2. Por el supuesto negado en el cual, el acto plasmado en el título provisional sea un acto jurídico de compraventa, el precio (como elemento esencial) debía figurar, razón por la cual no se encontraban ante un contrato de compraventa, per sé. La salvedad del caso pudo haberse generado en caso que existiera otro medio probatorio idóneo que permita demostrar que se había generado previamente un contrato de compra venta y que dicho documento sólo sea un reconocimiento de las autoridades respecto a dicha situación”.

3. En el supuesto negado que el acto que pretendía formalizar la sucesión fuera de donación, éste debía ser elevada a escritura pública voluntariamente, y no ser de exigencia como ocurrió en el caso sub exégesis, debido a que para efectos de la validez de un contrato de donación resulta requisito esencial bajo pena de nulidad, que dicho acto haya sido elevado a escritura pública.

4. En el supuesto que el título provisional, al contener una cláusula donde se estipulaba que quedaba pendiente el título definitivo, constituya un contrato preparatorio, valga decir, una obligación contractual, todos los elementos del contrato definitivo debían haber figurado desde el primer documento, lo cual no ocurrió y, como consecuencia,

dicho supuesto no resulta viable, además que no se cumpliría tampoco con el plazo para celebrar el segundo contrato.

5. Consideramos que, si bien existe la posibilidad de que la asociación pueda haber enajenado el bien materia de litis a la sucesión (en amparo del art. 949° del C.C.) de lo señalado en la casación, se advierte que ninguna de las partes alegó que se realizó pago alguno por la transferencia del bien o se obligaron a realizar algún pago en un futuro, por lo que no se encontraban ante un contrato oneroso de transferencia de la propiedad (si fuera gratuito sería nulo, por falta de formalidad) y, por ende, no cabía otorgar escritura pública a dicho acto”.

### **2.1.2 En sede internacional:**

El trabajo investigativo presentado ante la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Centroamericana de Nicaragua, por (JIMÉNEZ PICHARDO & ZELEDÓN ARANCIBIA, 2010) para obtener el Título de Licenciada en Derecho, quien acometió las siguientes conclusiones:

1. “El punto de conexión entre el negocio jurídico y la estructura de la escritura pública es su forma, entendida esta última, como vehículo de exteriorización de voluntades que dan vida al negocio jurídico, bajo la intervención de un Notario”.
2. “Todos los negocios jurídicos gozan de forma. Sin embargo, son los solemnes, aquellos que necesitan estar plasmados en una escritura pública para su validez y eficacia en el tráfico jurídico. Así, la forma es moldeada y ejecutada por el Notario, como autoridad investida de fe pública, y garante de la seguridad jurídica”.
3. “A pesar que nuestro Código Civil establezca como elementos esenciales al consentimiento y objeto solamente, a través de una interpretación amplia y

complementaria de otros artículos del mismo Código (1872° y 2436°) se tiene como elemento esencial la causa y la forma”.

4. “La escritura pública es el elemento formal del contrato, y al mismo tiempo el resultado de la actuación del Notario”.

5. “En la actualidad, el neoformalismo propugna por la protección de la parte más débil en la contratación, ante las nuevas aperturas comerciales y mecanismos electrónicos, pretendiendo a la vez reducir las brechas formales propias de los efectos ad solemnitatem, y preferir lo útil del efecto ad probationem, es decir, hacer más fácil cumplir el requisito de la forma”.

6. “En la práctica, los Notarios nicaragüenses confunden el concepto de escrituras y actas, al nombrar todos aquellos documentos protocolares como escrituras públicas”.

7. “La escritura pública y las actas son especies de instrumentos públicos, diferenciándose principalmente porque en las escrituras públicas se narran con todas las solemnidades de ley negocios jurídicos, en cambio en las actas se narran hechos jurídicos, sin tener las mismas formalidades que se necesitan para una escritura”.

8. “La escritura pública tiene una eficacia ad solemnitatem, ad probationem, como título de legitimación, modo de tradición, y ad executionem. Sin embargo, otros autores le atribuyen efectos registrales”.

9. “La nulidad formal es la invalidez que sufre el acto del oficial público autorizante, en cambio, la nulidad sustancial es la invalidez que sufre el negocio jurídico. Sin embargo, puede haber escrituras válidas con negocios o actos jurídicos inválidos, así como escrituras inválidas con actos o negocios jurídicos válidos, pero a veces esta relación es tan indispensable que, producido el vicio en alguno de los dos aspectos, se tornan ineficaces ambos actos”.

10. “La comparecencia es parte esencial de la configuración de la escritura pública, siendo que en ella se plasma la identificación del notario de los comparecientes, así como el momento de celebración del acto notarial, sin estos datos se considera inexistente la realización del mismo, por lo que la escritura no produciría los efectos jurídicos que por sí conlleva”.

11.” La parte expositiva es fundamental para la confección de la escritura pública, pues en ella se relatan los hechos o antecedentes que constituyen la base o motivo de la formación del acto notarial, describiendo objetos y derechos”.

12. “La parte dispositiva, conlleva la intervención notarial narrando a través de una serie de cláusulas sobre el albedrío de las partes, impregnando a la escritura pública de valor jurídico, a través de su redacción, propia de sus conocimientos jurídicos que lo harán valer inter partes y de manera indirecta frente a terceros”

13. “El otorgamiento es la etapa que se le atribuye a los comparecientes como fieles dueños del negocio jurídico revistiéndolo de matices y peculiaridades, según su voluntad”.

14. “La autorización es la parte más formal de la escritura pública, pues conlleva una serie de solemnidades como el uso del sello, firma autorizada, que concretizan la labor del Notario en aras de la exteriorización de las voluntades”.

**VI.** El Trabajo de Grado presentado ante la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Pontificia Universidad Javeriana por (GÓMEZ ANGARITA, 2012) para obtener el título de Abogado, arrojó las siguientes conclusiones:

“En primera instancia, concluiremos que la escritura pública, como documento público, pretende de manera general brindar eficacia a ciertos negocios jurídicos que la requieren para poder generar de manera plena sus efectos jurídicos, sancionándose con

efectos de nulidad o inexistencia la inobservancia de este requisito; esta es la regla general en cuanto al surgimiento de la persona jurídica se refiere para la constitución de sociedades comerciales”.

“A su vez, la escritura pública otorga publicidad a los actos en ella contenidos, permitiendo a terceros conocer el contenido de éstas; esta publicidad es un fin en sí misma, siendo una garantía del negocio para los terceros. Finalmente, la escritura pública se presenta como una garantía de autenticidad de los actos, blindándolos con una presunción de veracidad”

“Estas mismas funciones son también cumplidas por el registro mercantil, el cual cumple con la garantía de publicidad, permitiendo que cualquier persona pueda inspeccionar o solicitar copias de los documentos en él contenidos. La autenticidad se denota en la posibilidad que se les ha conferido a las cámaras de comercio para realizar ante ellas la presentación personal de los documentos”.

“Finalmente, al igual que la escritura pública, el registro mercantil también se configura como un requisito para otorgarle eficacia a ciertos negocios jurídicos, como son aquellos actos respecto de los cuales el registro mercantil tiene el carácter de constitutivo”.

En el caso específico de las sociedades, a pesar de ser el contrato societario un contrato consensual, el principal efecto jurídico que se busca con la celebración del mismo es el surgimiento de la persona jurídica de derecho distinta de los socios, la cual será quien adquiera los derechos y obligaciones en la actividad de la empresa; para la consecución de este efecto se requiere, por regla general, elevar el contrato social a escritura pública, salvo aquellas excepciones ya reseñadas, las cuales empezaron a surgir en el ordenamiento jurídico colombiano con la Ley 222 de 1995 para las empresas



unipersonales”.

La no celebración del contrato de sociedad por escritura pública no afecta la validez del contrato social por omisión de las formas debidas, esto en razón de que el contrato que celebran entre sí los socios, es un contrato consensual. A pesar de ser necesaria la escritura pública de constitución, no para efectos de perfeccionamiento del contrato sino para efectos de surgimiento de la persona jurídica, existe una sanción al iniciar sus actividades mientras no se haya registrado el documento constitutivo, disponiendo la inoponibilidad del contrato social frente a terceros, con lo cual, y siguiendo a quienes así lo argumentan, la inscripción dentro del registro mercantil también llega a tener en nuestro ordenamiento el carácter de requisito de eficacia del contrato, si entendemos que la oponibilidad hace parte de la eficacia de los contratos”.

“Siendo necesario realizar ambos trámites para la creación de una sociedad regular, y al notarse que ambos trámites pretenden cumplir con finalidades de publicidad y autenticidad, podemos concluir que la escritura pública termina siendo un requisito innecesario. La experiencia resultante de las empresas unipersonales, las sociedades unipersonales, sociedades de pequeño tamaño constituidas por documento privado, y las sociedades por acciones simplificadas, ha demostrado que es posible la constitución de sociedades por medio de documentos privados auténticos, cumpliéndose con la presentación personal ya sea ante notario, o ante las mismas cámaras de comercio”.

“La escritura pública como requisito para la reforma de sociedades comerciales es un trámite que no es constitutivo de la reforma, ni genera la oponibilidad de la misma ante terceros, siendo simplemente un paso a seguir la adopción de la reforma y el registro de la misma. En razón de esto el ordenamiento jurídico ha ido avanzando desde el anterior Código de Comercio en lo referente a los trámites pertinentes para la

constitución y reforma de sociedades, flexibilizándose al punto de que hoy en día existen varios eventos en los cuales no se requiere del instrumento público que asegure la propiedad inmobiliaria, para efectuar reformas estatutarias”.

“Si bien la escritura pública podría llegar a justificarse en el esquema actualmente vigente en nuestro ordenamiento jurídico, por los efectos que esta tiene en lo que la constitución de sociedades concierne, no parece justificarse en lo absoluto con respecto a las reformas del contrato social, puesto que la reforma existe desde el momento en que es adoptada y es oponible a terceros desde su registro”.

“Sin embargo, abogamos porque la escritura sea suprimida como requisito para la constitución y reforma de sociedades, en razón de que la publicidad, autenticidad y legalidad de los actos hoy en día es cumplida a cabalidad por el registro mercantil, existiendo eventos en los que incluso el documento constitutivo o la reforma, es revisada por la Cámara de Comercio respectiva, y no por un notario”.

## **2.2 Concordancias de la Legislación Vinculante sobre Otorgamiento de**

### **Escritura Pública.**

#### **CÓDIGO CIVIL**

- En el Código Civil vigente se regula que las partes deben atenerse a las formalidades, según el artículo 1412°.

Eso quiere decir que las partes pueden obligarse recíprocamente a seguir la escrupulosidad exigida si por mandato de la ley o por convenio se exige el concesorio de instrumento público de formalización constitutiva de la propiedad inmobiliaria o el cumplimiento de cualquier otro requisito que no cumpla con la solemnidad requerida por la ley o que haya sido acordado por escrito por las partes bajo pena de nulidad.

Excepto que el título cuya formalidad se implica manifieste la cualidad de

ejecutivo, en cuyo caso se hace uso del procedimiento pertinente, la reclamación se tramita como un procedimiento sumarísimo.

- En cuanto a la forma ad solemnitatem y la probationem, éstas se describen en nuestro Código sustantivo civil, artículo 144°. Cuando una ley impone una exigencia de forma, pero no la declara inválida si no se sigue, simplemente sirve para demostrar que la conducta realmente se produjo.
- Nos interesa también remitirnos a las causas de nulidad del acto jurídico que están previstos en el artículo 219° del Código sustantivo civil, donde se refiere que:

El acto jurídico es nulo y sin efecto cuando:

1. Falta el despliegue de voluntad del agente.
  2. Ha sido hecho por quien es enteramente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358°.
  3. El objeto sea ilógico, ilícito o imposible de determinar.
  4. Su propósito último no sea lícito.
  5. Se experimentan problemas de simulación absoluta.
  6. Se carezca del cumplimiento de la seriedad requerida y, por tanto, sea nulo.
  7. Sea considerado nulo por la ley.
  8. Salvo que la ley especifique una sanción diferente, también se diese el caso del artículo V del Título Preliminar.
- Nos dice también, respecto a las formalidades del acto o negocio jurídico, el artículo 1092° del Código Civil en referencia, es lo siguiente:  
Bajo pena de nulidad, el contrato debe concederse instrumento público de

formalización constitutiva de la propiedad inmobiliaria y debe especificarse el tipo de interés acordado y la renta que crea la propiedad inmueble.

- Dice el Código sustantivo civil, respecto a la formalidad de la hipoteca, en el artículo 1098° que:  
Para que la hipoteca sea válida deben cumplirse los siguientes criterios.
1. Que el propietario u otra persona que tenga facultades legales para ello pueda realizar modificaciones en el inmueble.

2. Que se respalde la concreción efectiva de una obligación predeterminada o previsible.

3. La carga imponible debe estar debidamente documentada en la entidad registral de la propiedad inmobiliaria y ser por un importe cierto o determinable.

- En cuanto a las Garantías de los títulos de transmisión que están previstos en el Código sustantivo civil, específicamente el artículo 1108° alude a que:  
Además de las circunstancias propias de la constitución de hipoteca, la escritura de constitución de hipoteca en garantía de valores mobiliarios transmisibles por endoso o al portador, contendrá las relativas al número y los valores que se emitan y que respalden a la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que hayan de amortizarse; la individualización de un fiduciario; y otros datos que exija la ley.  
El embargo y la subasta del bien hipotecado están regulados en el artículo 1129°.

El derecho del retenedor no prohíbe que la propiedad sea embargada y sacada a subasta, pero el comprador no puede liberar la propiedad del control del retenedor más que pagando al retenedor el producto de la subasta, menos cualquier posible preferencia hipotecaria.

- En el Código sustantivo en lo Civil, en el artículo 1304°, se regula que las transacciones tienen una formalidad, por lo que:  
Deben hacerse por escrito o mediante petición al juez que supervisa el caso, o en su defecto, será nula.

- Sobre la Resolución de pleno derecho a que se hace referencia en el artículo 1429° del Código sustantivo en lo Civil, se ha establecido que:  
En el caso del artículo 1428°, la parte perjudicada por el no cumplimiento de la otra podrá requerirla por carta notarial para que en quince días cumpla con la prestación a que está obligado, so pena de que, en contrario sensu, lo convenido quede resuelto. Si el cumplimiento no se produce en el intervalo indicado, lo acordado quedará resuelto de pleno derecho, y el deudor será responsable de los daños y perjuicios causados.

- En el Código sustantivo en lo Civil, acorde a lo establecido en el artículo 1549°, la perfección de la transferencia está determinada por la finalización de ella, por lo que podemos concluir que:

La responsabilidad del vendedor de completar la transmisión de la propiedad resulta crucial.

- Pero qué tenemos en nuestro Código sustantivo en lo Civil respecto a la formalidad de la renta vitalicia que se contempla en el artículo 1925. Se establece lo siguiente:

La renta vitalicia se crea mediante un acto público, de lo contrario será nula.

- En nuestro Código Civil, en lo relativo al Título que añade significación a la inscripción de un registro, según el artículo 2010° se establece:

A menos que se especifique lo contrario, el registro de una inscripción se realiza

sobre la base de un título incorporado y configurado dentro de un documento público.

### **CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

- Nuestro Código adjetivo en lo Civil, formula las siguientes precisiones sobre la tramitación en procedimiento sumarísimo, que indica su artículo 546°:

Indica que, se diligencian en procedimiento sumarísimo las siguientes cuestiones

contenciosas:

1. La pensión alimenticia;
2. Separación convencional y posterior divorcio;
3. Interdicción;
4. Desahucio;
5. Medidas cautelares;
6. Las que no tengan cauce procesal propio, sean inapreciables en dinero o exista duda sobre su cuantía o, porque por la urgencia de la tutela jurisdiccional, el Juez considere razonable su utilización;

7. Aquellos cuya estimación patrimonial no sea superior a veinte Unidades de Referencia Procesal; y

8. Los demás que señale la ley.

### **LEY GENERAL DE SOCIEDADES.**

- Según esta norma reguladora de las sociedades comerciales, el contenido y las formalidades del acto constitutivo se regulan en el artículo 5°, donde para tal efecto establece de manera convincente, lo siguiente:

Este instrumento público de formalización constitutiva, que comprende el documento público de constitución, incluidos los estatutos, establece la sociedad. Cualquier alteración de los mismos debe seguir el mismo proceso. De acuerdo con las características de cada estructura organizativa, en dicho instrumento público constitutivo se eligen los que desarrollarán la primera administración. Los actos mencionados en el fragmento anterior deben inscribirse en el registro del domicilio de la sociedad.

Indistintamente los socios pueden pedir la ejecución de los estatutos sociales a través del procedimiento abreviado si no se han realizado en escritura pública.

- El derecho a solicitar inscripciones se recoge también en la Ley reguladora de nuestras sociedades mercantiles, en el artículo 15°, expresando lo siguiente:

Los integrantes de la sociedad o un tercero con interés legítimo pueden presentar una demanda ante los tribunales, mediante un procedimiento sumario, para que se otorgue una escritura pública o se inscriba un acuerdo que deba inscribirse si no se ha solicitado al Registro en el plazo especificado en el artículo siguiente.

Toda persona cuyo nombramiento haya sido inscrito goza de la facultad a solicitar que la entidad registradora, inscriba su renuncia. Para ello, debe presentar una solicitud

con firma autenticada ante notario junto con una copia de la carta de renuncia y la documentación que demuestre que se entregó a la empresa.

### **2.3 Catorce citas de Doctrina Jurisprudencial en Legislación diversa Civil, Procesal Civil y Comercial, relacionadas con el Conferimiento de Escritura Pública, empleando estilo APA, extendiendo adicionalmente un comentario personal.**

#### **1.- FORMAS COMO PRUEBA Y COMO SOLEMNIDAD DE CONTRATOS.**

Para (VIDAL RAMÍREZ, 2004, pág. 613), comentando en el Código sustantivo en lo Civil peruano, considerando como condiciones contractuales formales del instrumento público de formalización de la propiedad inmobiliaria, vamos a referir las siguientes definiciones:

“El formulario ad probationem se utiliza únicamente para establecer la presencia de un acto jurídico sin que dicho acto forme parte del documento. Es importante señalar que el acto y el documento son dos entidades jurídicas separadas que pueden existir autónomamente la una de la otra cuando el formulario es ad probationem. Si el documento se pierde o se daña, pueden utilizarse otros mecanismos probatorios que vayan a demostrar la existencia de la acción”.

"La forma ad solemnitatem tiene como única último propósito poder probar también la existencia del acto jurídico, pero el escrito es consustancial al acto y ambos conforman una sola persona jurídica, indesligable una de otra, porque la acción no puede existir sin lo escrito, y si lo escrito se degrada y pierde, el acto jurídico desaparece y su existencia no es factible de probarse por ningún otro medio de prueba. El documento designado por la ley como arma ad solemnitatem sirve como única prueba

de la existencia del acto jurídico”.

## **COMENTARIO**

En este caso, el autor distingue dos elementos formales que siempre van a estar presentes para determinar el carácter jurídico del Conferimiento de la Escritura Pública, es decir los formularios ad probationem, así como el ad solemnitatem, donde en el primero es la expresión de la simple lectura del texto, que se impone sin sanción de nulidad, mientras que el segundo, requiere de una interpretación contrario sensu, es decir nos da una advertencia, que por el contrario, si se inobserva la forma, entonces se impone por la ley, por sanción con nulidad.

## **2. CAUSAL DE FORMA DE NULIDAD ABSOLUTA QUE IMPIDE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.**

Considerando el comentario del letrado (ESCOBAR ROZAS, 2004, pág. 891) del artículo 219° numeral 6) del Código Civil peruano, citando a (BIANCA, 1984):

“El tipo más grave de invalidez empresarial es la nulidad. La existencia de "una sentencia de conformidad", por la que se determina que el negocio no se ajusta a las "pautas establecidas por el ordenamiento jurídico", es un requisito previo para esta nulidad empresarial. Es causal de nulidad de pleno derecho de la forma del acto jurídico, tal como lo señala el artículo 219° número 6 del Código Civil, porque "no es más que el mecanismo (socialmente aceptado) de exteriorización de la voluntad, o, si se prefiere, el "vehículo" a través del cual "se revela la voluntad."

En consecuencia, todos los negocios jurídicos tienen en realidad una forma”.

“En ocasiones, el sistema jurídico permite a las personas elegir el formato que les resulte



más conveniente, pero en otras circunstancias, no”.

“Las personas deben adherirse a la forma impuesta del negocio para evitar la imposición de una consecuencia determinada. La pérdida teórica de un beneficio probatorio resulta de tal condena en algunas circunstancias (formalidad ad probationem).

En otras circunstancias, la sanción en cuestión "se traduce en la nulidad del negocio" (formalidad ad solemnitatem)”

### **COMENTARIO**

El autor alude que, ante una situación en que el acto jurídico o negocio jurídico, está afectado de causal de nulidad absoluto, por motivo de inobservancia de la forma del contrato, a través de lo cual se manifiesta su voluntad, siendo que en unas situaciones el ordenamiento jurídico existente, le otorga a los particulares la posibilidad de optar por la forma que consideren más conveniente, mientras que en otras les impone la necesidad de adoptar una determinada forma”. Es así que, en el primera situación, el negocio es de forma libre, mientras que, en la segunda, el negocio es de forma impuesta.

De las dos formas que son aplicadas actualmente, las únicas que tienen alta significación jurídica son las ad solemnitatem.

### **3. EL CONTRATO DE ANTICRESIS Y SU OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.**

El letrado (GARCÍA MONTÚFAR, 2004, pág. 898), al comentar el artículo 1092° del Código Civil peruano vigente, el contrato de Anticresis, intuye que el mismo se conferirá por escritura pública, bajo sanción de nulidad, consignando la renta inmobiliaria y el interés correspondiente al que se acuerde”.

Es así que describe que hay exigencias de forma para fundar válidamente el derecho real de anticresis, pero, no obstante, hay otras condiciones que deben ser tomadas en cuenta y a ese hecho esgrime el primer requisito del artículo 1092° del Código Civil”:

#### **“1. Debe consignarse en escritura pública**

Y a este respecto se resalta que el artículo 1092° del Código Civil ha instituido que debe constar bajo sanción de nulidad, que se configure como escritura pública, de lo que resulta relevante que en este documento debe incluirse el interés convenido, así como la cantidad de renta a percibirse, a efectos que terceros puedan darse una idea del período de tiempo en que se mantendrá en posesión de la cosa, el acreedor.

#### **COMENTARIO**

El autor estima y lo dice explícitamente que a su entender el establecimiento de la exigencia de formalidad de ser escritura pública deviene en exagerada, y de modo singular si éste es un derecho que por propio carácter jurídico, no consiente la conformación de derechos consecutivos que adopten iguales o parecidos caracteres, pues su constitución se produce con la simple entrega del bien.

El autor propone que en esta clase de contratos, es importante acreditar la fecha de la suscripción del instrumento jurídico que lo creó, como sucede en el caso de la prenda, donde se determina la fecha de celebración del contrato constitutivo de la garantía, no para establecer preferencias entre los acreedores anticréticos, sino para evitar el posible conflicto con otro tipo de acreedores, como sucede en el caso de la formación de la acreencia hipotecaria.

Asimismo, agrega un supuesto del artículo 2022° del Código Civil, por el cual en una relación jurídica hay la posibilidad de oponer derechos sobre inmuebles a

quienes también tengan derecho reales sobre los mismos, como se podría dar en el caso de las anticresis donde el acreedor anticrético bien puede inscribir gravamen como titular de derechos reales sobre bienes inscritos en el registro, para oponerlos al deudor e incluso a terceros, que pretendan afectar sus legítimos derechos por la condición que la ley le reconoce.

#### **4.- LA ESCRITURA PÚBLICA COMO FORMALIDAD DE LA HIPOTECA.**

Para el letrado (ALIAGA HUARIPATA, 2004, pág. 914), de conformidad con lo establecido en el artículo 1098° del Código Civil, la constitución de hipoteca, está estrechamente relacionado con el cumplimiento de una formalidad que es un parte aguas, es decir que, requiere necesariamente constituirse a través de su inscripción registral como escritura pública, lo que se trasunta en actos esenciales como la preparación de documentos privados con firmas legalizadas, suscripción de formularios registrales, entre otros, los cuales van a dar origen a la secuela de actos secundarios, es decir derivados como son las rectificaciones, modificaciones, ratificaciones, levantamiento o cancelación, etc., formalidades todas que son necesarias, a menos que haya otros dispositivos que exigen el cumplimiento de formalidades especiales, como puede ser por ejemplo "la declaración jurada con firma legalizada notarialmente", Ley N° 26639, etc.).

Por otra parte si bien para el autor de la cita, se señala que si bien acorde con el artículo 1098° del Código Civil hay una formalidad para constituir la hipoteca, sin embargo, ella no se realizase o inobservase, entonces eso no es sancionable con nulidad, deviniendo en lo que dispone el artículo 144° del Código Civil por el que el documento, sólo sirve para acreditar dicho hecho, como un medio de prueba que

prueba la existencia de dicho acto, adquiriendo consecuentemente entonces el carácter de forma *ad probationem*”

Se advierte según (MAISH VON HUMBOLT), la existencia jurídica de la hipoteca como derecho real, en este caso de gravamen, está supeditado a la publicidad registral que emana del artículo 1099° del Código Civil, como requisito de validez de la formalidad, cuyo numeral 3) exige su inscripción en el registro de la propiedad inmueble, por lo que si la hipoteca no se funda en una inscripción en el registro de la propiedad inmueble, entonces sólo establecerá una relación obligacional con eficacia relativa o interpartes que debiera obligar a gravar a efectos se constituya en un derecho real gravable que le dé a la hipoteca existencia jurídica. En igual sentido alude a la Exposición de motivos del Código Civil cuando advierte que si el contrato de hipoteca no está inscrito, entonces no confiere al acreedor alguna garantía real hipotecaria, sino sólo tiene consigo un título que sirve al acreedor para obtener a través de la inscripción de la hipoteca como derecho real.

## **COMENTARIO**

El autor reconoce que en la dogmática del tema existen diferencias significativas entre lo que se entiende por forma y formalidad de los actos o negocios jurídicos, así como que, la regla general es el “principio de forma” que está previsto en el artículo 143° del Código Civil por el que el acto o negocio jurídico tiene libertad de forma, se decir puede manifestarse a través de diversas formas, excepto el silencio que importe manifestación de voluntad, cuando según el artículo 142° del Código Civil, por ley o por acuerdo de las partes le atribuya ese significado.

Pero agrega que hay una salvedad a la regla precedente, cuando la ley o las partes establecen determinada formalización a efectos de exteriorizar el acto o el

negocio jurídico, pasando a adquirir forma ad probationem, en tanto ella sólo sirva como medio de prueba, o forma ad solemnitatem, si su inobservancia sea sancionada con nulidad por ley, que está previsto en el artículo 144° del Código Civil o que se puede activar por el efecto del convenio de las partes, caso del incumplimiento de una de ellas como lo prevé el artículo 1412° del Código Civil.

Sostiene el autor, bajo los supuestos donde se estableciese manifestación de voluntad de las partes, que puede hacerse patente según el artículo 141°-A del Código Civil, es decir por medios electrónicos, ópticos u otros análogos, expresando alguna formalidad expresa, caso por ejemplo del uso de firma, a efectos de darle evidencia y forma de la voluntad expresada, a través de los medios antes indicados. Y en el caso de la hipoteca, el artículo 1098° del Código Civil, establece de forma taxativa que ella sólo será válida si se establece por escritura pública, lo que debe implicar que en esta prevención estarán incluidos todos los documentos privados con firmas legalizadas, los formularios registrales y demás que le son inherentes.

Afirma en el caso concreto de la hipoteca que si bien el artículo 1098° prevé el obligado cumplimiento de una formalidad, sin embargo, su no observancia señala que no es pasible de sanción de nulidad, de lo cual inferimos que este tipo de documento es solamente ad probationem.

Afirma que el trámite para la consecución de la escritura pública se recurrirá a la Ley del Notariado, que es regulada mediante la Ley N° 26002, artículo 50° y siguientes:.

Hace igualmente el señalamiento de otras formalidades, como diversa legislación que está relacionada con la actuación de distintas leyes como la de Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Urbano y la de Predios Rurales junto a la Ley

General del Sistema Financiero, Seguros y Otros que señala que los contratos de estas empresas pueden inscribirse en Registros Públicos sin necesidad de formalización de instrumento público escrito, excepto los que tengan una cuantía superior a las cuarenta (40) UIT's, en cuyo caso sí es necesaria la escritura pública”.

### **COMENTARIO**

El autor reconoce que en la doctrina existen diferencias sustanciales entre forma y formalidad de el tráfico o comercio jurídico, como se reconoce en el texto del Código sustantivo civil, artículo 143!º, donde se establece el “principio de forma” comprendido dentro de la norma antes acotada. La excepción sería la “manifestación de voluntad” conforme la ley o el acuerdo interpartes, así lo determine.

Agrega que la formalización puede hacerse bajo dos tipos de formalización, la que corresponde sólo a la prueba o la que guarda relación con la especial solemnidad que dicha norma adopte.

Los supuestos que lo meritúan guardan relación con los de formalidad expresa como la que emplea tecnología electrónica, óptica u análoga, como es en el caso de la hipoteca como lo establece el Códice sustantivo (artículo 1098º). En el caso antes indicado no se sanciona con nulidad su observancia, por lo que sólo tiene carácter de prueba.

Indica que otras formalidades corresponden a la Ley del Sistema Financiero y Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y otras normas de los Registros Predial Urbano y Rural, entre otras.

Refiere también que existe precedente constitucional que vincula a las partes en una acción de inconstitucionalidad pertinente al respecto

## **5. LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE HIPOTECA Y LAS GARANTIAS PARA TRASMITIR TITULOS POR ENDOSO O AL PORTADOR.**

Nos conduce a la opinión del letrado (BEAUMONT CALLIRGOS, 2004, pág. 967) respecto al artículo 1108° de Código Civil que guarda relación con la instrumento público de creación de la constitución de hipoteca que garantiza los títulos valores transmisibles por endoso o al portador, excluyendo los títulos valores nominativos y en ese contexto se comprenden las circunstancias propias de ella, lo mismo que las que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos, en la circulación económica, que por la tipicidad del endoso se trasladan títulos valores a la orden, sin perjuicio de transmitirse por otros medios, a los que se llaman atípicos.

El referenciado hace alusión a GUAL TIERIWINISKY, (citado por MONTOYA, p.141), al ocuparse del endoso al que califica de un negocio apéndice, independiente y que adquiere eficacia jurídica sin llegar a conocimiento de su destinatario para ser perfeccionado por éste, con formalidades, de abstracción y puridad, perfectible a la creación del beneficiario mediante transferencia directa del titular a instancia de dominio, cobro o prenda, situación que no surge en la mera voluntad autónoma de los sucesivos propietarios del documento, sino en el traspaso o transferencia del título, la cual debe documentarse debidamente para tal propósito.

También hace referencia y describe las características del título valor al portador en la concepción del jurista francés SALEILLES que a su vez es también (citado por MONTOYA, p.112), el cual cuenta con la cláusula “al portador” que otorga titularidad en los derechos que se representan en el título, a su legítimo poseedor, lo que se transmite por simple tradición (según la Ley de Títulos Valores, artículo 22°) precisando que, este tipo de título es singularmente idóneo para lograr la realización de

los créditos, los que responden a las necesidades esenciales del negocio moderno que permite un mayor intercambio comercial de los elementos patrimoniales, que guardan relación con las obligaciones o los derechos reales.

Se ocupa también de la hipoteca para garantizar títulos transmisibles (Código sustantivo en lo Civil, artículo 1108°), a cuya norma le atribuye la condición de norma tuitiva, en tanto es complementaria a la normatividad en general directamente vinculada a la necesidad constitutiva de la hipoteca de cédula que cuenta con requisitos que le dan calidad de hipoteca voluntaria, al que se agregan otros requisitos adicionales relacionados con la función especial de ella, siendo una formalidad especial de solemnidad para originar escritura de constitución que también se configura en el Código sustantivo en lo Civil (artículo 144°).

Relaciona la importancia del tema, con el acceso del mismo a la posibilidad de concretar el “sueño de la casa propia”, como cartera de proyectos de algún gobierno de turno, que lo llevó a implementar la emisión de “letras hipotecarias” y su respaldo en garantías hipotecarias que hacen posible la regulación de la hipoteca denominada de cédula, al margen de consideraciones generales, incluso del propio Código Civil, al ser parte entre otras leyes, como la que proviene de la Ley General del Sistema Financiero, Bancario y de Seguros, o la Ley N° 26702 (artículo 236°) relativo a la potestad que tienen las empresas del sistema financiero a poder emitir letras o bonos hipotecarios, con arreglo a dicha norma.

## **COMENTARIO**

El autor comenta el Código sustantivo en lo civil, (artículo 1108°), pero antes de entrar de lleno al mismo, realiza un comentario previo al tema, sobre los títulos valores y el mercado de valores”.



En el comentario general alude a Max ARIAS – SCHREIBER, así como que su origen referencial normativo en el Código sustantivo en lo Civil (artículo 1014°) de 1936 que ha sido replicado casi con el mismo texto en el actual Código Civil de 1984”, primero con ligeras variantes de tipo semántico y después con supresión del último párrafo.

Explica el significado de lo que se entiende por título valor que se definen como valores materializados que representan o incorporan derechos patrimoniales, comprendidos dentro de la circulación económica, para lo cual debe cumplir con las exigencias que la ley le atribuye. En cuanto a su condición de títulos valores, tienen una triple clasificación: los que son al portador, a la orden y los nominativos, pero donde el elemento esencial es el endoso, que es una modalidad esencial en el tráfico de títulos valores a los que se denomina como de la orden.

Distingue también la existencia de tres tipos básicos de hipoteca, todas las cuales están siendo reguladas por ley: la hipoteca voluntaria o convencional, la hipoteca legal y la hipoteca especial en este caso, de cédula, donde se advierte que el Códice sustantivo Civil, (en su artículo 1108°), refiere tanto a los títulos valores al portador, como a los títulos valores a la orden, sin incluir en ellos a los títulos valores nominativos”.

Al final afirma que existe aquello del “sueño de la casa propia”, como parte de los programas de gobierno de turno, para lo que se han emitido “letras hipotecarias” las cuales se habrían aumentado, no sólo respecto a los títulos en sí, sino sobre todo en el uso tuitivo de la garantía hipotecaria, para lo cual se ha empleado el método y la sistemática jurídica, en la mejor regulación de la hipoteca.

## **6. SOBRE LA DELIMITACIÓN Y FIN DEL DERECHO DE RETENCIÓN**

Se cuenta con el comentario sobre el embargo y el remate del bien, previsto en nuestro Código sustantivo Civil (artículo 1129°), de parte del letrado (ZAVALETA RODRÍGUEZ, 2004, pág. 1078), indicando que es un precepto que, controla el acuerdo de múltiples acreedores del deudor cuyos bienes se mantienen, casi pertenecen a uno de ellos. Por lo tanto, las siguientes partes de esta cláusula: (i) pueden intervenir en virtud de ser el propietario de la propiedad retenida ; (ii) persona titular de la propiedad; (iii) el albacea como tercero acreedor que debe reclamar la medida cautelar de embargo y, posteriormente, el remate de los bienes retenidos ; y (iv) el comprador del inmueble sujeto a retención, es decir , el postor que ganó el inmueble en el acto de subasta y puede ser el albacea, también previsto en este mismo cuerpo legislativo sustantivo (artículo 735° concordado con el 742°).

Opina que, por una convención práctica, la inscripción o, en su caso, la anotación preventiva del derecho de retención sobre inmuebles, debería solicitarse a través de una medida cautelar genérica, pues lo que se busca es que el acreedor garantice su crédito y que el deudor se lo cancele el mismo.

Habría que solicitar una acción preventiva genérica para inscribir o, en su caso, anotar un gravamen sobre un inmueble. De hecho, no tendría sentido para que el acreedor exija el registro de su gravamen de inmediato si lo que quiere es mantener el bien del deudor en su posesión mientras el deudor paga la reclamación del acreedor. Debe tenerse en cuenta que se trata de un derecho apéndice a la obligación principal, por lo que es necesario exigir el pago del crédito para cobrarlo rápidamente. Adicionalmente, este derecho debe ser ejercido a fin de evitar la incautación de los bienes por parte de terceros.

Aunque este último punto puede ser rebatido desde una perspectiva exegética

porque, la medida cautelar genérica no está incluida dentro del catálogo de medidas de ejecución forzosa futura que prevé la Ley de Procesal Civil, si observamos que el propósito final de la garantía real (retención) es hacer efectiva la satisfacción del crédito, y la finalidad de la medida cautelar (en este caso, genérica) es asegurar el cumplimiento de la resolución firme, para lo cual no hay ningún óbice. Además, si el bien inmueble retenido es embargado por otro acreedor y vendido en subasta, el adquirente no podrá sustraerlo al poder del retenedor, sino que sólo podrá entregarle el importe que alcance la cobertura de su crédito, no existiendo trabas para que el retenedor bajo la máxima a maiore ad minus, no pueda obtener la ejecución forzada inmobiliaria.

#### **COMENTARIO.**

El autor se ocupa en este caso, de la observancia de reglas sobre la oposición competitiva de varios acreedores del deudor, previniendo la intervención de las partes comprendidas en la cláusula que le corresponde.

También tiene que ver con el carácter de los bienes muebles o inmuebles, así como con la obligación demostrativa que va a sustentar la retención.

Sostiene que la exégesis y el empleo de la norma son distintas, pues todo depende de la calidad de los bienes mobiliarios o inmobiliarios existentes y el deber certificador que va a alcanzar la necesidad de sustento de la retención.

Nos remite al artículo 1127° numeral 2) que plantea al derecho de retención como una excepción judicial que se opone “al artículo 1128° del Código sustantivo Civil por el cual la potestad de retenimiento permite la inscripción de esta facultad sobre todo el patrimonio inmobiliario inscribible, a través de una anotación preventiva generada por mandato judicial.

Opina que la inscripción de la potestad retentiva a través de la anotación preventiva de índole inmobiliaria, debe orientarse a lograr el objetivo de garantizarse mediante medida cautelar genérica, que debe asegurar a que el deudor cancele el crédito del acreedor.

Dentro del análisis se remite a (BURBANO MURIEL, 1984, pág. 31) planteándose la pregunta sobre si la ejecución de la medida cautelar, significa una verdadera protección a la ciudadanía, donde un común acreedor no tenga en la realidad, más facultades que las que exactamente le tienen sus deudores.

Atribuye a la buena o mala fe del retenedor la efectiva práctica de la potestad retentiva, situación que puede confrontarse frente a terceros, en beneficio de a quien se le dictó una medida cautelar de secuestro.

## **7. LA FORMA DE LA TRANSACCION POR ESCRITO Y BAJO SANCIÓN DE NULIDAD.**

En el comentario de (SUÁREZ GAMARRA, 2004, pág. 761) del Código sustantivo en lo Civil (artículo 1304°)l donde se ocupa de los antecedentes legislativos que han recaído en el artículo 1705° del Código Civil de 1852, en el artículo 1308° del Código Civil de 1936, así como de aspectos de la norma, en tanto ella contenga supuestos diferenciados: directamente, a petición expresa del juez conecedor del entuerto en trámite; sobre las formalidades que adopta dicho acto jurídico a criterio del jurista italiano (BETTI, 2000), negocio que no exige otra formalidad ni legalización ante el juzgado o ante notario, o desde la perspectiva del negocio jurídico bajo dos supuestos de formalidad: la de prueba o la de especial solemnidad”; así como sobre la nulidad del acto jurídico, ante inobservancia de la forma preestablecidaq por ley, donde reitera

nueva cita textual de (BETTI, 2000) respecto a la formalidad como cuestión consustancial al negocio indicado”:

Se trata de ver si entre una pluralidad de formas igualmente idóneas para hacer ostensible un determinado precepto de la autonomía privada, deba el ordenamiento jurídico elegir y establecer con carácter necesario una forma determinada, de manera que una manifestación de aquel contenido en forma diferente de la prescrita no pueda producir los efectos legales o todos los efectos legales propios de aquel tipo de negocio”.

Agrega que la formalidad de los negocios consiste justamente en aquellos que involucran a todos los que de modo indiscutible están pre-establecidos en la ley, o que existe en ellos una vinculación de necesaria formalización.

## **COMENTARIO**

El autor al comentar el Código sustantivo Civil vigente (artículo 1304°) -de 1984-, examina todos los antecedentes legislativos de la referida norma, “sus aspectos normativos, la forma del acto jurídico, así como analiza brevemente la nulidad del acto jurídico ocasionada por no observar la forma que inobjetablemente indica la ley, lo que es distinto a lo que establece el Código Civil de 1936”, desde la claridad de perspectiva del jurista italiano Emilio BETTI que “respecto a la formalidad como elemento consustancial al negocio jurídico, distingue entre una pluralidad de formas igualmente idóneas, en la que una manifestación de ese contenido de forma distinta a la prescrita, no puede producir los efectos legales o todos los efectos legales propios de ese tipo de negocio”

## 8. RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO

Para los articulistas (PALACIOS MARTÍNEZ & PACHAS BUSTILLO, 2004, pág. 500) al comentar el artículo 1429° observan que el mismo está arreglado a la realización de un derecho potestativo que origina una resolución de incumplimiento, lo mismo que también esta reglado en lo civil en nuestro Código Sustantivo vigente (artículo 1428°). Este último, por otro lado, también se conoce como "extinción por intimación" o "extinción por autoridad del acreedor", y aunque engañosamente pueda parecer complementario, su culmen en realidad se trata de un mecanismo de carácter extrajudicial, más bien complementario a la cláusula resolutoria expresa, que no requiere del acuerdo interpartes porque se otorga inmediatamente por ley resolutoria, es decir que no precisa de acuerdo alguno entre las partes, pues basta lo que otorga expresamente la Ley.

El requerimiento llevará implícito se dice, la verificación de los demás requisitos para el cumplimiento de la resolución como son: gravedad del incumplimiento, la imputabilidad (que no se identifica con la culpabilidad) del incumplimiento al deudor e imposibilidad de oponer la conducta del acreedor al requerimiento” (SACCO), pues “se entiende que éste ha realizado una debida ejecución, de lo contrario cabría, por ejemplo, interponer la excepción de incumplimiento prevista en el precitado cuerpo legislativo sustantivo (artículo 1426°).

Este mecanismo de "resolución por intimación" ha sido considerado, de manera insuficiente, en el proceso de realización de contrataciones administrativas estatales, en particular en lo reglado en el artículo 144° del Reglamento de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo No.013-2001-PCM, con las connotaciones específicas que distinguen el Derecho Administrativo del Derecho Civil,

reflejando así la importancia de este mecanismo. En consecuencia, la primera frase del citado artículo establece: Si cualquiera de las partes incumpliere sus obligaciones, la parte agraviada deberá solicitar a esa parte que satisfacer dichas obligaciones en un intervalo no menor de dos (2) ni mayor de quince (15) días, según a la cuantía de la que se trate y la complejidad, magnitud o sofisticación de la adquisición o contratación, y, de ser obra, lo cumpla en quince (15) días, bajo la advertencia de resolverlo todo de pleno derecho, vencido cuyo plazo si persiste incumplimiento, la agraviada por curso notarial, resolverá total o parcialmente la relación contractual.

### **COMENTARIO.**

Los articulistas al comentan en lo civil nuestro Código sustantivo (artículo 1429°) examinan el mecanismo de actuación de las facultades típicas que da lugar a la decisión volitiva de no cumplimiento, conforme también lo hace el artículo 1428° del mismo cuerpo legislativo.

Es así como se hace posible que el acreedor de la víctima del incumplimiento, prevea la decisión volitiva que como efecto se oriente a intimar al incumplimiento debido dentro de un intervalo determinado de 15 días, con la declaración resolutoria que pueda extinguir la relación jurídico-contractual que vinculase a las partes, con sus consecuencias de orden extintivo, liberatorio y resarcitorio”.

Tal requerimiento lo asume el acreedor utilizando el mecanismo de resolución sin recurrir a la instancia judicial, lo que más se trata en doctrina de los países del ámbito internacional, pero menos en la de nuestro país.

Opinan que no hay duda que el fenómeno del endeudamiento se produzca con consecuencias naturales que conllevan a pago de devengados y traspaso del riesgo”.

“La intimación es un acto de sentido estricto de carácter independiente, no

revocable y con comunicación de declaración de voluntad al destinatario, pero contrario al negocio jurídico, pues en la intimación no existe un fenómeno autorregulatorio que a decir de (BETTI, 1969) es característico de todo negocio jurídico”.

El plazo por el cual, si no se otorga al deudor un plazo que sea razonable, éste puede acudir en reclamo al juez a efectos que lo reemplace por otro que si sea razonable, con lo cual debe impedirse así, el uso de la resolución de su Despacho de cumplimiento de contrato con obligaciones mutuas que conlleva al pago de una indemnización por daños y perjuicios, que prevé también el precitado Código sustantivo (artículo 1428°).

La intimación conlleva la verificación de los demás presupuestos de la decisión volitiva personal revelan la gravedad del incumplimiento, la imputabilidad de no ejecución al endeudado y la ausencia de posibilidad de éste de oponer el comportamiento del acreedor a la intimación.

La intimación, como resolución resulta importante, se relaciona con aspectos sensibles del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, al que se le atribuye carecer de técnica,

## **9.- PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA.**

La articulista (SALVATIERRA VALDIVIA, 2004, pág. 122) al comentar el artículo 1549° del Código Civil desde la perspectiva del vendedor, en un contrato de compraventa para perfeccionar una transferencia, donde el vendedor está obligado por un lado, a transmitir la propiedad de un bien y por otro, atañe al deber que tiene el comprador de amortizar el precio del bien, en un determinado monto de dinero.

Para la articulista el proceso de contratación que va a terminar finalmente con el Concesorio de la Escritura Pública, lo que nos recuerda que este proceso, tiene etapas e



instancias como la preparación de la documentación, la posible firma de un acuerdo de confidencialidad, la carta de intención, las debidas diligencias para la revisión legal, laboral, fiscal y contable-financiera de las entidades contratantes, la negociación y firma del compromiso de intercambio, el acuerdo de socios que puede vincular al comprador con el vendedor y el concesorio del instrumento público mediante escrito ante Notario de la compraventa. En este caso se vincula la celebración del compromiso de intercambio, con la declaración de voluntad de los contrayentes, distinta a la transmisión del dominio que se relaciona propiamente con la realización del compromiso suscrito que se conoce también como acabado del intercambio, por lo que la transferencia no opera con el consentimiento que hizo surgir la obligación de transferir, sino que la transmisión opera con el vencimiento o la realización de la carga contractual.

La compraventa adquiere un carácter obligacional en el cual se puede emplear el Sistema Romano, el Procedimiento Único de Compromiso en Francia, el Régimen de Autonomización del Trato de Alemania o el Sistema Mixto que emplea nuestro Código Civil que recoge la aceptación del Sistema de Unidad de Contrato.

Determinado el momento de la transmisión de la cosa que es objeto de bien materia de traspaso para los inmuebles con el cargo de transmitir y para los muebles con la enajenación, se debe ultimar la transmisión del dominio”.

“El hecho del acabamiento de la transmisión del dominio más elocuente, es la enajenación”.

En la etapa de la ultimación del contrato de la compraventa, se configura el perfeccionamiento de la transmisión de la propiedad, el cual se presenta con otros sucesos, como la aquilatación o singularización del bien que es motivo del pacto

cuando puede ser relevantemente señalizable; luego la obtención del bien por parte del transferente, si se tratase de la enajenación de una cosa no propia; o en su defecto, la selección del bien por parte del enajenante, de presentarse un convenio entre bienes optativos; ante lo cual, debe tenerse en consideración que en todas las situaciones, la etapa final será siempre el traslado de la cosa a la contraparte.

## **COMENTARIO**

La articulista se ocupa de una obligación que resulta esencial para el vendedor como es la ejecución del acuerdo entre las partes que perfecciona la transferencia del dominio de la cosa.

Para el vendedor como transferente, ésta es una obligación en un contrato de compraventa donde surge la necesidad de transferirse la propiedad, que es objeto de contrato, sino que también la del comprador de pagar el precio del bien en dinero.

La transmisión de la propiedad de la cosa que es propósito del trato tendrá lugar con la culminación de la carga contraída, es decir con el acabamiento de la transacción, debido a que sólo la realización o ultimación de lo comprometido, permitirá llevar adelante la transmisión de la cosa, independiente del consentimiento que lo originó.

En el Perú con el Código Civil se instituyó un régimen ecléctico, que incluyó la convencionalidad del sistema del contrato de concordancia para la transmisión de los bienes raíces y la enajenación del régimen de autonomización de los acuerdos interpartes para la transmisión de los efectos personales, en cuanto al momento en que se produce la transferencia del dominio, cuando se realiza dentro de un contrato de compraventa.

El Códice sustantivo en lo Civil peruano respecto al momento en que se produce la transferencia en un contrato de compraventa, estableció un sistema mixto, recogiendo

la convencionalidad del régimen de la conformidad del acuerdo interpartes, para la transmisión de los bienes raíces y la enajenación del régimen de autonomización del contrato, para la transmisión de los efectos personales.

Señala que si bien el pacto de enajenación crea una responsabilidad de enajenar el bien raíz que es su motivo, por mandato de la ley, la obligación creada en el caso de los inmuebles, implica la enajenación de dicho inmueble. En tal sentido, no hay contradicción entre sí, pues si bien el acuerdo interpartes de transacción crea una carga de enajenar el bien raíz que es su razón de ser, por disposición legal, la obligación creada en el caso de los inmuebles implica la enajenación de dicho inmueble. Por lo tanto, no existe obstaculización entre los mandatos de los artículos 1529° y 949° el Código Civil peruano, sino que son tan solo, reglas relacionadas entre sí.

La acción de finalizar el traspaso de la propiedad implica la realización de actos adicionales, tales como, la determinación o individualización del bien si fuera una cosa señalizable, o la obtención de la cosa por parte del enajenante en el caso que la venta del bien sea por parte de otra persona, o por la elección del vendedor de cuándo se acordó que se proporcionarían bienes alternativos, donde el último paso viene a ser la entrega del bien.

## **10. FORMALIDAD DEL CONTRATO´**

La articulista (CANALES TORRES, 2004, pág. 692) al comentar “el 1925° del Códice sustantivo en lo Civil sostiene que por acto jurídico solemne, la pensión permanente premortem se crea por instrumento público escriturado, y si no hay ésta, entonces no se cumple una de las condiciones de existencia y legalidad de dicho acto, de donde devendrá la inexistencia e invalidez del mismo, sujeto a la observancia y cumplimiento

de dicha formalidad en la renta vitalicia, determinada entonces por formalidad ad solemnitatem. Al respecto se sostiene como cuestión esencial que "La formalidad es fundamental", según explicaba LEÓN BARANDIARÁN.

Se aclara que la exigencia de forma impuesta a la pensión permanente pre-mortem se fundamenta en la urgencia de expresar sus confines de manera inequívoca, en aras de una mayor garantía de indemnidad socio-económica y para evitar polémicas, siendo así que para ARIAS SCHREIBER, el fundamento de esta estipulación es evitar la celebración de contratos que pueda denotar la liberación de una cantidad significativa de capital por parte del rentista, lo que en última instancia le causaría un daño grave a él, a su familia y a sus acreedores". Es decir que, cuando se procura una exigencia de forma de especial formalidad de carácter jurídico, no se aplica el artículo 1412° del Código Civil porque la ausencia de formalidad en una escritura pública va a determinar la invalidación del hecho forense y consiguientemente, la ausencia de instrumento público escriturado va a determinar que la acción no surta efectos de validez, por lo que no se aplicará la regla legal invocada, en este sentido.

Es así que, el señalamiento comprendido tanto en la regla articular 1926° del Código sustantivo en lo Civil vigente, como en la misma acepción a que se alude en el segundo apartado de la regla articular 1751° del derogado Código Civil de 1936, la Ley N° 8305, el acta va a determinar "cuál es el sujeto reparador, cuál es el sujeto reparado, además, la existencia con la que concluye la carga de responsabilidad, y si se contemplan varias existencias, lo que ha de pagarse en cada uno de esos casos. Asimismo, la regla articular 1753° dispuso que: "Las partes contrayentes deberán especificar en el instrumento público escriturado el monto principal, los ingresos que el monto principal deba generar y las circunstancias que se vayan a considerar favorables".

Si el contrato es oneroso, el capital expresa una presunción de que la persona que ha ganado tal capital asumirá la responsabilidad de pagar la renta. Dado que decide para qué se requiere la solvencia, la determinación de la renta, o su cuantía, es crucial, la determinación de la renta, o su cantidad, es crucial. También deberán consignarse los lapsos de tiempo en que la renta ha de abonarse, que se considera como uno de los requisitos exigidos que debe constar en el instrumento público escriturado, también debe expresarse lo pagado; ejemplo, la indicación a si el abono se hará a plazos vencidos o adelantados; si hubieren diversos pensionistas, podrá precisarse la parte en el interior del total de ingresos que corresponda a cada uno, son requisitos adicionales que los contratantes estimen convenientes"; del Código sustantivo en lo Civil, se estipularán en la regla articular 1940° sobre la acreencia, el 1935° sobre el pacto de las ganancias, etc. En el caso que la pensión permanente pre-mortem se origine en un donativo, su reducción inoficiosa por colación, revocará sus causales.

La obligación que impone la regla articular 1925° de nuestro Código sustantivo en lo Civil, de otorgar escritura pública es algo que debe ser tomado en consideración. Con carácter general, si tal contrato corresponde a un negocio gravoso o gratuito (regalo), se aplicarán las disposiciones del título "De la pensión permanente pre-mortem", las cuales también se aplicarán cuando la renta vitalicia se constituya por medio de una donación, es decir con esto resulta patente que "algunas de las disposiciones del citado epígrafe sólo se aplican al contrato acuerdo interpartes dispendioso, especialmente las referidas al caudal patrimonial".

#### **COMENTARIO.**

La autora del comentario "sobre la regla articular 1925° del Código sustantivo Civil peruano", se centra "en el vínculo entre la renta vitalicia y el instrumento público

escriturado, so pena de invalidación”. Al efecto, alude a la forma de constitución de la renta vitalicia, desde el testamento, por renta vitalicia instituyéndose en legado, por testamento ológrafo o místico. Su condición es tener forma solemne, pues en contrario sensu, será nula la cláusula relativa a la renta. En este estado, hay un negocio jurídico que es solemne, el cual se invalidaría si faltase escritura pública, por carecerse de una exigencia que es determinante para su validez y existencia. En estos casos resaltan la posición de (LEÓN BARANDIARÁN, 1993, pág. 258) quien considera la formalidad como “ad essentiam”.

Para la articulista, no es imponible el artículo 1412° del Código sustantivo en lo Civil, cuando no se presenta la nulidad del *factum iure* a causa de la ausencia de la exigencia de forma del uso de la escritura pública que adopta la denominación legal de cláusula *ad solemnitatem*, la cual da origen a la persona vitalizante y a la vitalizada y concluye la experiencia vital, con la obligación.

Resalta que la ausencia de una exigencia de forma del instrumento público escriturado va a determinar la invalidez del acto jurídico, no siendo imponible el empleo de la regla articular 1412° del Código sustantivo en lo Civil, en tanto enfrentamos una exigencia de forma especial solemne de orden normativo. La escritura pública dice “va a determinar a la persona vitalizante y a la vitalizada, haciendo con la obligación, la forma de concluir la vida”.

En cuanto al capital, sostiene que “éste se expresa en el contrato oneroso”. Allí “la obligación del solvens, resulta esencial para el establecimiento de la renta o su quantum”. En lo referente a la renta vitalicia, si proviene de una donación, la colación de ésta, como su reducción si fuese inoficiosa obedece a causales propias.

## 11.- ACREDITACIÓN QUE FACULTA LA MATRICULACIÓN.

El articulista (GONZÁLES LOLI, 2004, pág. 351) comenta el denominado principio de la acreditación originaria o pública que se adecúa a la regla articular 2010º del Código sustantivo en lo Civil.

Sostiene que, la expansión de los registros de anotación se sustentan en el principio de acreditación originaria parecido a lo que, de manera normal se denomina instrumentación pública. Tal titulación está inserta en la regla articular 3º de la Ley Hipotecaria española como un instrumento de reconocimiento oficial u originario con igual acepción inspectiva, en la apreciación de (ROCA SASTRE, 1992): para quien, en el fondo, son nociones análogas, estableciéndose sólo la diferencia de que en el primero se relaciona con el formal origen público y el segundo con la consecuencia de dar fe u originalidad.

Indica el articulista que la acreditación originaria u oficial en la apreciación de autores españoles, no es principio registral independiente.

Dice que, de la inexcusable aceptación de la garantía de protección forense deriva el principio de acreditación genuina o constitución de organización oficial que no puede lograrse sólo con la ultimación del régimen de inscripciones, sino que exige la existencia de documentación auténtica, pues no basta la amplitud y perfección en la cualificación idónea de las inscripciones de instrumentos falsos o que no se condicen con las acciones que objetivamente se han solemnizado, que desvirtúa la credibilidad que se origina en la organización inspectiva para evitar la creación de medios adicionales (como p.ej. seguros de título)”.

Alude también a la distinción que existe entre el registro originario y los registros adicionales del título de inscripción. El documento principal acredita, sin duda

alguna, la vigencia de la facultad o hecho anotable, según la legislación hipotecaria española, nos remite a PAU PEDRÓN para quien: “La facultad ha de sostenerse de inmediato en la acreditación registral, la cual va a constituir, reconocer, modificar, transmitir o extinguir el derecho. En cuanto a los documentos complementarios, éstos tendrían por propósito demostrar definidas limitaciones que están vinculadas con la acreditación del documento a registrarse y justificar la total existencia y licitud de la facultad que se aspira divulgar o hacer de conocimiento público”.

Resalta que el precepto de acreditación registral genuino esté establecido en la regla articular 2010° del Código sustantivo en lo Civil así como en la otra regla articular 111° del Título Preliminar del mismo Reglamento General”. Además , “la regla articular 9° del Reglamento General de los Registros Públicos estipula lo siguiente: Cuando las anotaciones se hagan en virtud de documentación oficial escriturada de orden público, únicamente se van a basar en cambios o reproducciones con certificación emitida por notario o apoderado de la Organización, que lleva la matriz en su dominio, salvo disposición en contrario ” la frase “ha sido modificada por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos W 493-2002-SUNARP/SN del 24 de octubre de 2002”, donde se incluía la frase “salvo que se disponga lo contrario ”, no es la misma que se aprobó inicialmente.

De acuerdo a la regla articular 2010 del Código sustantivo en lo Civil y también la que corresponde a la 111° del Título Preliminar del aludido Reglamento General, se amplían por ellas el concepto que la cuestión es cómo los instrumentos públicos pueden llevarse al registro , o más específicamente, cómo las reproducciones o transferencias de instrumentos públicos pueden resultar en la calificación del registro, claro que tratándose de “escrituras públicas notariales , judiciales o administrativas , el original no se enviará al Registro y permanecerá en el expediente notarial, judicial o administrativo



respectivo (principio de motricidad), pero se entregará una copia a la que se aplicará la ley, según lo prevé el párrafo final de la regla articular 235° del Código adjetivo en lo Civil por el que la reproducción del instrumento público tiene igual valor que el original, si tiene certificación de titular de la magistratura respectiva, notario público o fedatario, en su caso. En sede notarial para instrumentos públicos protocolares, se aplica el precepto de la acreditación registral originaria, empleando el término “traslados” de la Ley de Notariado, Decreto Ley N° 26002, siendo además que según el artículo 2° de la Ley del Notariado, el notario se distingue del funcionario público en el ejercicio de la actividad oficial de su competencia, pues un profesional particular y no dependiente del Estado o Gobierno correspondiente, donde en la matriculación de los instrumentos públicos escriturados por notario se aplica la Sección Quinta de la Ley del Notariado peruano que norma la emisión de transferencias del citado Estatuto que faculta al notario a expedir testimonios, actas y partes de instrumentos públicos notariales, autorizados en ejercicio de la función a quien lo solicite. Además, los consulados peruanos en el exterior cumplen funciones análogas a las de los notarios, según lo establece el Reglamento Consular aprobado por Decreto Supremo W 00279RE del 17 de enero de 1979, en sus artículos 516° y siguientes. En tales situaciones, se presenta el empleo accesorio de las disposiciones correspondientes a la regla articular 575° de la Ley Notarial, así como la otras reglas 567° al 575° regulatorias de la entrega de partes y testimonios de dicho Reglamento Consular

**En** el caso de los instrumentos públicos judiciales que concreta la rogación del órgano jurisdiccional del artículo 148° del Código Procesal Civil, de las copias certificadas susceptibles de inscripción del artículo 235° del mismo Código Adjetivo que califica las resoluciones judiciales que son remitidas por el juez del proceso, las

cuales son expedidas por el auxiliar jurisdiccional, acorde al artículo 139° del acotado Código que reconoce como original las referidas copias certificadas.

Respecto a los instrumentos públicos administrativos, según el Reglamento General de Registros Públicos, la autenticación de sus copias obran en el archivo correspondiente que corre a cuenta del funcionario (ejemplo Secretario General, Jefe de Trámite Documentario, etc.) en cuyas normas orgánicas se atribuyan esa facultad, quienes tienen acceso a la matriz o archivo que conserva el original del acto administrativo inscribible.

Se ocupa de la aplicación por excepción del principio de titulación auténtica que se encuentra en el artículo 2010° del Código Civil que permite inscribir títulos, sobre la base de instrumentos privados que concuerda con el artículo 10° del Reglamento General de los Registros Públicos, así como el 236° del Código Procesal Civil peruano que define a estos como los que carecen de caracteres de documento público, no adquiribles por legalización o certificación del mismo, incluso la formalización notarial sólo permitirá conceder a ellos la calidad de instrumento de fecha cierta, según el numeral 3) del artículo 246° del Código Adjetivo. Por eso es que, instrumentos notariales extraprotocolares como las actas y certificaciones de los artículos 94° y 95° de la Ley de Notariado, no constituyen instrumentos públicos propiamente para efectos de inscripción y exigencia de titulación auténtica. En el Derecho Comparado, alude en España a MANZANO SOLANO, que establece diferencias sustantivas entre documento público y documento fehaciente, concluye que aun cuando existen algunas circunstancias del artículo 1227° del Código Civil, el documento privado al no ser fehaciente, no es idóneo por regla general para el Registro de la Propiedad.

Como culmen, el articulista se ocupa de los documentos complementarios, los cuales deben presentarse en copias legalizadas notarialmente, atendiendo a la opinión de Derecho Comparado del ilustre jurisperito español PAU PEDRÓN, para quien dichos documentos no requieren ser documentos públicos, pues los complementarios sólo se limitan a acreditar circunstancias periféricas, pero conexas, sin prescindir eso sí, de la autenticidad que se adquiere por legalización notarial según el artículo 110° de la Ley de Notariado.

### **COMENTARIO**

Ciertamente el tema desarrollado por el articulista resulta muy importante, respecto a la vigencia y aplicabilidad del principio de la titulación auténtica o pública que da pie y hace posible que un título dé mérito a la inscripción registral, por lo que el articulista, dada su experiencia como Notario, explica las características y bondades del principio de titulación auténtica o pública, así como su correspondencia y correlación con el Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo III de su Título Preliminar para hacer posible que un título o documento que sea público y auténtico, surta efectos como procedimiento registral. Busca antecedentes en los autores españoles, para luego resumir la seguridad jurídica en la ecuación: Mercantil inmobiliaria= Titulación Pública + Calificación Registral”.

Luego desmenuza la definición del título inscribible en sentido formal como lo previene el artículo 7° del Reglamento General de los Registros Públicos. Augura que en un porvenir muy próximo la acreditación documentaria habrá de hacerse posible por medio del uso de recursos que brinda la tecnología, en especial los que provienen de la Informática que pueden hacer posible el reemplazo de la calificación registral que se sustenta en documentación escrita asentada en respaldo de folio laminar. Igualmente se

ocupa de diferenciar los tipos de documentación utilizables, distinguiéndose la principal de la complementaria; en la primera resalta el instrumento público, lo que no sucede en la segunda, siendo que, al respecto, el Reglamento General de los Registros Públicos ha recogido la existencia de los documentos principales diferenciándolo de los documentos complementarios. En los documentos principales la regla es el instrumental público, lo que no sucede en el caso del instrumental complementario”.

Respecto a la formalización del Título inscribible, las inscripciones son extendidas en mérito a instrumental público, de acuerdo a su valor original, o a su certificación por el órgano de auxilio jurisdiccional, el notario público o el fedatario, conforme corresponda. Alude también a las funciones de los Cónsules del Perú en el extranjero, que casi son análogas a las notariales, estando regladas en el Reglamento Consular estipulado en el Decreto Supremo N° 002-79-RE del 17 /01/79 en sus artículos 516° y siguientes”.

Se ocupa también de las salvedades comprendidas en el principio de titulación auténtica, emergente del artículo 2010° del Código Civil peruano, el cual ordena que una disposición en contrario puede facilitar que las inscripciones se realicen en base a instrumentos privados, lo que al concordarse con el artículo 10° del Reglamento General de los Registros Públicos regimenta estos supuestos excepcionales que, como se ha indicado, no tienen que provenir de disposición con jerarquía de ley, sino que incluso pueden devenir de dispositivos normativos”.

## **DECRETO LEGISLATIVO N° 768 Y RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 010-93-JUS: CÓDIGO PROCESAL CIVIL.**

### **12. PROCEDENCIA DEL PROCESO SUMARÍSIMO**

La ex magistrada (LEDESMA NARVÁEZ, 2008, pág. 830) al comentar el artículo 546° numeral 6) del Código Procesal Civil, considera que la vía procesal civil del proceso sumarísimo es también otra forma de operar con los procesos de cognición.

Afirma que cuando la pretensión en el proceso sumarísimo, sea porque es inapreciable en dinero o hay duda sobre su monto, se somete a sus propias reglas, singularidad que también de acuerdo a sus características se presenta también en los procesos que se tramitan en las vías abreviada y de conocimiento, todo motivado por el criterio de la urgencia de la tutela jurisdiccional efectiva.

De acuerdo a lo que establece el numeral 1) del artículo 51° del CPC, quien dirige el proceso, el juez, tiene facultades para adaptar la demanda dentro de lo factible a la vía procedimental más adecuada, para el caso del proceso sumarísimo, debe estarse advertido que el boceto, es de plazos cortos y restringida discusión probatoria, debiendo obtenerse rápidas respuestas, de acuerdo a la urgencia de la obtención de la tutela jurisdiccional efectiva. Refiere como situaciones procesales probables los casos de la unión de hecho entre personas libres de impedimento legal, cambio de identidad por transmutación de sexo, cambio de nombre para alterar la identidad, etc.

En la vía procedimental comentada, junto a los criterios de materia y función, la cuantía de la pretensión es otro factor que va a determinar la competencia del juez en el proceso civil en curso, siendo que la misma no es mayor de 100 UIT, de acuerdo al artículo 547° que remite al numeral 7) del artículo 547° del CPC, siendo que van a conducir su trámite el juez de paz, de paz letrado o especializado. Alude que también se debe considerar la competencia por el territorio, el cual puede ser materia de prórroga tácita o expresa, la cual puede ser objeto de oposición mediante el planteamiento de excepciones.

Considera también que la vía procedimental se ve inducida por la ley y en este caso alude al numeral 8) del artículo en comentario, siendo un ejemplo el caso de la Ley del Sistema Concursal, en su artículo 73°, así como en el artículo 143° de la Ley General de Sociedades adonde se recurre para impugnar los acuerdos que sustenten los mismos en los defectos de convocatoria o falta de quórum, los que se tramitan como proceso sumarísimo”

Argumenta también que, el proceso sumarísimo abarca en el articulado del Código Civil, una multiplicidad de casos, entre los que se cuentan, desde alimentos para herederos forzosos del ausente, convocatoria a asamblea general de asociación, pérdida del deudor a derecho del plazo, fijación de plazo para cumplimiento de acto jurídico, fijación de plazo para ejecución del cargo, ineficacia de actos jurídicos gratuitos, oposición a la celebración de matrimonio, autorización para ejercer profesión u oficio, obligación de los cónyuges al sostenimiento del hogar, pasando por el otorgamiento de escritura pública, la ineficacia de actos jurídicos gratuitos, reducción judicial de hipoteca, cumplimiento de mutuo, elección judicial de obligación alternativa, reducción de monto hipotecario, autorización para venta de bien prendado, sustitución de prenda, infracción de usufructuario, remoción de albacea, nombramiento de albaceas, impugnación de la renuncia a la herencia por acreedor, nombramiento de curador especial, administración de bienes por el otro cónyuge, hasta la obligación de los cónyuges al sostenimiento del hogar, autorización para ejercer profesión u oficio.

#### **COMENTARIO.**

La autora, realiza un comentario idóneo e informado sobre los alcances de la procedencia del proceso sumarísimo, establecido en “el artículo 546° del Código Procesal Civil vigente”.

Identifica “al procedimiento sumarísimo como un modelo dentro de los procesos de cognición, explicando las pautas de esta vía procedimental”

Analiza el párrafo de procedencia sobre la cuantía como factor de competencia, cuando la pretensión es inapreciable en dinero o hay duda sobre su monto”, de conformidad a lo que ha reglado el procedimiento sumarísimo.

Este procedimiento este es una respuesta a la premura de la tutela jurisdiccional, siendo el magistrado como director del proceso es quien va a calificar las situaciones que hagan admisible dirigir las deliberaciones de la pretensión que opta por un modelo de vía sumarísima”.

También analiza que “otro referente de procedencia es la relacionada con la cuantía de la pretensión (es decir no sea mayor de 100 UIT), tal como lo prescribe el numeral 7) del artículo 546° del CPC”.

Por otro lado, señala también a la ley como referente de la vía procedimental, como se observa en el caso de la Ley N° 27809 o General del Sistema Concursal, artículo 73°, o el 20°.1, el artículo 143° de la Ley General de Sociedades, el artículo 49° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27072 y luego señala un conjunto amplio de casos, dentro de los cuales aparece el Otorgamiento de Escritura Pública que está relacionada con el artículo 1412° del Código Civil”.

## **LEY N° 26887, GENERAL DE SOCIEDADES**

### **13. CONTENIDO Y FORMALIDADES DEL ACTO CONSTITUTIVO**

Dentro de la Ley General de Sociedades precitada, artículo 5°, se establece el contenido y formalidades del acto constitutivo de una sociedad comercial, entendiéndose que el

mismo, es un documento legal con reconocimiento público, que toma el nombre de escritura pública establecido por la voluntad de los socios y donde se sientan todos los acuerdos adoptados, los cuales pueden modificarse con arreglo a formalidades, y donde se nombra a los primeros administradores, de acuerdo a los caracteres de cada forma de sociedad.

Para la validez y vigencia de su reconocimiento legal, su inscripción es pública y obligatoria, en el Registro Público donde se asienta el domicilio de la sociedad

Si el pacto social y estatutos no se constituyen en el documento conocido como escritura pública, se señala que cualquier socio puede exigir que ésta se otorgue a través de un proceso sumarísimo.

## **COMENTARIO**

El comentario recae en este caso al artículo 5° de esta Ley N° 26887, basándose en las siguientes cuestiones:

Se observa que es la exigencia de constitución de una sociedad, depende de la formalización de un documento a través de un protocolo legal, que adopta el nombre de Escritura Pública.

En este documento legal -denominado Escritura Pública- que cumple todas las formalidades exigidas, debe estar contenido tanto el pacto social como también el Estatuto.

La modificación tanto del aludido Pacto Social como del Estatuto se realiza observando las formalidades que establece su protocolo legal.

Establecido el documento escriturado como instrumento público constituido – la Escritura Pública -, se procede al nombramiento de quienes van a asumir la



administración primaria de la sociedad comercial, de conformidad con las características de la modalidad escogida.

Al darse modificaciones en la constitución del pacto social y del estatuto de la sociedad comercial, para adquirir vigencia y validez, deben inscribirse ellas de forma obligatoria dentro del Registro Público donde se asiente su domicilio social.

Se observa también que si el pacto social asumido en el documento público de la escritura pública, puede esperarse que cualquier socio que integre la sociedad, puede exigir su constitución, mediante demanda para que se otorgue dicho instrumento público, empleando el procedimiento civil, en la vía del proceso sumarísimo.

#### **14. DERECHO A SOLICITAR INSCRIPCIONES.**

La Ley General de Sociedades peruana, también prescribe en su artículo 15° el derecho de rogación que faculta pedir inscripciones en el respectivo Registro Público, incluido los acuerdos que exijan formalidades ad hoc que se hubiesen tomado, lo cual puede ser ejercitado individualmente por cualquier socio e incluso por tercero que acredite legítimo interés, para cuyo fin debe demandarlo ante la judicatura, a través de un proceso sumarísimo, que le vaya permitir se le otorgue escritura pública, dentro de los parámetros de tiempo que señala la Ley.

También toda persona que aparezca con nombramiento inscrito como socio, tiene plena facultad para solicitar que el Registro Público también inscriba su renuncia, la cual se realiza mediante solicitud con firma notarialmente legalizada, a la cual se debe acompañar la copia de la Carta de Renuncia con Constancia Notarial de habérsela notificado a la sociedad.

## **COMENTARIO.**

En este caso el comentario se refiere a la facultad de los socios de una sociedad comercial a solicitar inscripciones, conforme lo establece el artículo 15° la Ley General de Sociedades que, se centra en dos cuestiones capitales:

El empleo como vía procedimental del proceso sumarísimo, por el que, cualquier socio e incluso un tercero puede demandar, previo acto rogatorio, se le otorgue escritura pública o también puede petitionar la inscripción de los acuerdos que deben guardar determinadas formalidades y cuya inscripción registral no se hubiese solicitado al Registro Público dentro de un período de tiempo que esta ley establece.

Si hay persona que tenga la calidad de socio, con nombramiento inscrito, éste está plenamente facultado para que el Registro Público correspondiente le inscriba su renuncia si así lo peticona a efectos que su pretensión obre en documento escrito que contenga firma notarialmente certificada, a la que debe acompañar la Carta de Renuncia con Constancia Notarial de habérsela enviado ya, a dicha sociedad comercial.

**2.4 Diez referencias de Jurisprudencia en los últimos 10 años con indicación de la sumilla de Expedientes fueron resueltos por el órgano jurisdiccional competente con indicación del Expediente, Número y el Año de trámite, dentro del Sistema Procesal Mixto.**

### **1. “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 3371-2018**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA”****Lima, nueve de febrero de dos mil veintiuno.**

SUMILLA. - En los contratos de compraventa con cláusula de reserva de propiedad, resulta indiferente para la transferencia de la propiedad, que los contratos estén como minuta o como escritura pública, pues del acuerdo pactado por las partes como absoluto ejercicio de la libre y recíproca voluntad de las partes, la propiedad la seguirá manteniendo el vendedor, hasta que, de acuerdo a lo expresamente acordado, el comprador no pague todo el precio o una parte determinada de él, aún cuando el terreno haya sido entregado al comprador, quien sólo asume el riesgo de pérdida o deterioro, desde el momento de la entrega, lo cual se revertirá cuando el comprador pague el importe del precio convenido.

**2. “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ****SALA CIVIL PERMANENTE****CASACIÓN N° 1843-2017****LIMA****OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA”****Lima, seis de noviembre de dos mil dieciocho. –**

**“SUMILLA.** - Los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como fin la formalización de un acto jurídico, porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, siendo que cuando se trata de compraventa, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla. Así, aunque el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmuebles, dado su carácter consensual, el mismo Código reconoce a los contratantes el derecho a compelerse recíprocamente a llenar dicha formalidad, no como requisito del contrato, sino como garantía de comprobación de la realidad del acto, debiendo para tal efecto verificarse el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes, que para el caso de la compraventa son la transferencia de la propiedad y el pago”.

**3. “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2541-2017**

**LAMBAYEQUE**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA”**

**Lima, trece de septiembre de dos mil dieciocho. –**

**“SUMILLA.-** Se vulnera el debido proceso, derecho de una resolución debidamente motivada, a la prueba, doble instancia y defensa, al no respetar el principio del contradictorio, conforme al Precedente Judicial Vinculante del IX Pleno Casatorio Civil, ya que resulta necesario que la nulidad manifiesta, y por ende, la aplicación del artículo 220 del Código Civil debe ser discutida y resuelta por el Juez de primer grado y revisada por la Sala de apelación, dando oportunidad a las partes a que ejerzan el derecho al contradictorio, a la prueba y a la doble instancia”.

4. **“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 876 - 2017**

**LORETO**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**Lima, diez de mayo de dos mil dieciocho. –“**

**“SUMILLA.** - Es jurídicamente posible amparar la demanda de otorgamiento de escritura pública de un acto privado cuando éste existe, pero si esto no se produjese, entonces estaríamos ante el contrato imposible, es decir aquél que no produce efectos jurídicos, pues de otro modo el órgano jurisdiccional suplantaría, es más estaría usurpando y prevaricando con la voluntad de las partes, lo que convierte en nulo e inexistente el Acto Jurídico.

Art. 1412° CC.”

5. **“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 3498 - 2016**

**AREQUIPA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA”**

**Lima, veintidós de marzo de dos mil dieciocho. –**

**“SUMILLA.** - El otorgamiento de escritura pública, consiste únicamente en establecer si en realidad existe la obligación de formalizar el acuerdo adoptado

por la parte demandada, lo cual ya se ha constatado en autos, al haberse probado la existencia del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago, mutuo, constitución de hipoteca cuya formalización se pretende”.

## **6. “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA**

**CASACIÓN N° 939 - 2014**

**LIMA**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA”**

**Lima, diecisiete de abril de dos mil quince. –**

**“SUMILLA.** - La falta de “fehaciencia” a que alude el Colegiado Superior debe ser interpretado en el sentido que tal documento no es un instrumento público y por ello no le causa convicción sobre su contenido, debido a que solo consta en copia simple, esto es, sin certificación de firmas de los supuestos otorgantes. Esta conclusión está plenamente justificada en virtud de la facultad que concede al artículo 197° del Código Procesal Civil a la magistratura; es decir, la Sala utilizando su sana crítica y valorando el documento conjuntamente con otras consideraciones como la conducta del actor (nótese que también ha reparado en la falta de probidad del actor que al inicio del proceso de otorgamiento de escritura pública hizo notificar a la demandada en un domicilio que no le correspondía y además, falseó la verdad cuando manifestó que había requerido verbalmente a la parte demandada para que cumpla con otorgar la escritura pública, cuando ésta había fallecido el doce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho) y el análisis de los testimonios de los testigos, ha concluido que el documento en mención no le causa convicción”.

**7. “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ****SALA CIVIL PERMANENTE****CASACIÓN N° 4006 - 2014****HUAURA****OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA****Lima, diecinueve de agosto del dos mil quince. –“**

**SUMILLA:** Resulta improcedente la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, que “conlleva el cumplimiento de una condición, que no es materia de esta clase de procesos, en los que el debate se circunscribe a la mera formalidad”.

**8. “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ****SALA CIVIL PERMANENTE****SENTENCIA****CASACIÓN N° 999 - 2014****LIMA****OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA”****Lima, treinta de setiembre de dos mil catorce. –**

**SUMILLA.** – “El otorgamiento de la escritura pública, no constituye un requisito de validez del acto jurídico de compraventa, no siendo necesaria su estipulación expresa en alguna de las cláusulas que lo componen, pues constituye una obligación (elemento natural) a cargo del vendedor por mandato de la ley, Artículos 1412° y 1549° del Código Civil”.

**9. “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ****SALA CIVIL TRANSITORIA****CASACIÓN N° 2754 - 2013****LIMA NORTE****OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA****Lima, diez de setiembre de dos mil catorce. –**

**SUMILLA.-** “Que si como consecuencia de un contrato de compraventa la transferencia de propiedad del bien queda reservada hasta el momento en que se efectúe la cancelación total del precio pactado, la obligación esencia del vendedor de perfeccionar dicha transferencia quedará también supeditada al pago del precio en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1583° del Código Civil, por lo tanto, mientras no se cumpla con esta obligación no podrá otorgarse la escritura pública que permita el perfeccionamiento de la transferencia”.

**10. “CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ****SALA CIVIL TRANSITORIA****CASACIÓN N° 3164 - 2011****LIMA****OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA****Lima, diez de agosto de dos mil doce. –**

**“SUMILLA.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Víctor FIGUEROA PUENTE – Servicios Inmobiliarios “Empresa Individual de Responsabilidad



Limitada”, a fojas seiscientos setenta y cinco, contra la sentencia de vista de “fojas seiscientos cincuenta y ocho, su fecha ocho de marzo del año dos mil once, expedida por la Sexta Sala Civil de Lima”, que revoca “la sentencia apelada que declara fundada la demanda y, reformándola, la declara improcedente; en los seguidos por” Víctor FIGUEROA PUENTE – Servicios Inmobiliarios Empresa Individual de Responsabilidad Limitada contra Jesús Irene ZIGNAGO OBERTO BESSO “viuda de PASTOR y otros, sobre Otorgamiento de Escritura Pública”.

## 2.5 Glosario de términos sobre Otorgamiento de Escritura Pública (ABCivil: Parte General, 2023)

**“Acta.** – Documento que contiene la relación escrita de lo sucedido, tratado o acordado en una junta. Es el documento que hace constar y da testimonio del orden cronológico de los asuntos tratados. Su elaboración es progresiva, con narraciones sucintas, sin calificativos y con expresión literal de actos o resoluciones emitidas. En algunos casos requiere ser leída y aprobada y puede ser objeto de rectificaciones o aclaraciones en sesión subsecuente (Diccionario Enciclopédico Omeba)”

**“Acto a título gratuito.** – Comportamiento que se lleva a cabo con una finalidad de liberalidad y, por lo tanto, sin fines de lucro, adversamente a lo que acontece con los realizados a título de pago. La donación es la muestra más emblemática”.

**“Acto de disposición.** – Conducta que conduce a la transferencia de derechos y que puede tener por consecuencia disminuir el valor del patrimonio”.

**“Acto ilícito.** – Son conductas de voluntad, rechazadas por las leyes, que ocasionan un daño atribuible al sujeto activo en razón de dolo o culpa. En esta definición concurren

cuatro elementos esenciales, que son la voluntariedad del acto, el rechazo de la ley, la existencia de un daño y la intención dolosa o culposa del agente”.

“**Acto constitutivo.** - Hecho jurídico que origina derechos nuevos o que modifica una situación anterior”.

“**Acto jurídico.** – Acto de voluntad adaptado a ley que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas”

“**Ad probationem.** – Es la manifestación que resulta aplicable al propósito probatorio tenida en cuenta con la exigencia de un requisito; es decir, que la misma ha sido impuesta a los meros efectos probatorios”.

“**Ad solemnitatem.** – Es la exigencia impuesta por la ley para la validez del acto jurídico, y no solamente para su Prueba. Remite a aquellas exigencias cuya observancia, es condición sine qua non para la aparición de un acto jurídico”.

“**Animus Dominis.** – Intención de poseer la cosa”.

“**Anotación Preventiva.** – Son asientos provisorios y temporales que tienen por finalidad asegurar la prioridad y advertir la presencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito (Artículo 64 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos). En el caso de los procedimientos de declaración de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio y de regularización de tracto sucesivo, la solicitud respectiva se anota en forma preventiva, manteniéndose vigente mientras dure el proceso de formalización (COFOPRI – CC. Artículos 70, 90 del Anexo del D.S. 005-2005-JUS)”.

“**Asiento de Inscripción.-** Asientos que se extienden en las partidas registrales luego que el registrador efectuó el examen práctico de un título, el cual contendrá

necesariamente un resumen del acto jurídico o derecho materia de inscripción, precisando los datos relevantes para el conocimiento de los terceros, así como la indicación del documento en el que conste el acto o derecho, la fecha y hora de presentación del título, el monto pagado, la fecha de inscripción y la autorización del Registrador responsable de la inscripción”.

**“Asiento de Presentación.** – Se genera con la presentación de un título a la Oficina del Diario del Registro Público correspondiente, siendo extendidos por estricto concurso de ingreso de cada título (fecha, hora, minuto y segundo de presentación) en mérito de la información contenida en la solicitud de inscripción y complementariamente por aquella información que se desprende del título presentado”.

**“Autonomía de la voluntad.** – Es un principio general del Derecho Civil consistente en el albedrío que reconoce el ordenamiento jurídico a los individuos, a fin de que ellos mismos autorregulen sus intereses. Esta autonomía se manifiesta mediante el acto jurídico, herramienta que el derecho confiere a los sujetos para crear, modificar, transferir o extinguir sus derechos y obligaciones”.

**“Bienes fuera del comercio.** - Los bienes se ordenan en cuanto a si están o no dentro del comercio, y la diferencia radica en la posibilidad de ser enajenados. Son bienes dentro del comercio aquellos cuya transferencia no se encuentra prohibida y pueden ser libremente traspasados. Por regla general, los bienes se encuentran siempre dentro del comercio, y por excepción existe la prohibición de transmitirlos sea de fuente legal o convencional. Cuando los bienes no son susceptibles de ser enajenados, están fuera del comercio”.

**“Calificación Registral.** - Es la evaluación que lleva a cabo el Registrador encargado del Registro de Propiedad, sobre la procedencia o no de la inscripción de un

determinado derecho. Conforme a lo normado por el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera autónoma, individual y no sustituible, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás disposiciones registrales”.

**“Cancelación Registral.** - “Es la eliminación en el Registro de la Propiedad, de la carga que aparece inscrita sobre un bien”.

**“Causa fin.** – Se constituye en la razón determinante del acto jurídico que se funda en el principio de inexcusabilidad”.

**“Confirmación expresa.-** En el contrato, es el requerimiento de una manifestación de voluntad realizado por escrito que debe reunir la forma para el acto que se sana (si el acto que se confirma es un acto formal solemne deberá ser realizado en idéntica forma que el acto viciado), conteniendo los siguientes condiciones: referencia precisa a la causa de la nulidad del acto a confirmar, individualizando el negocio, indicando el vicio que invalidaba el acto y su desaparición, y la manifestación de la intención de reparar el acto a confirmar”.

**“Confirmación tácita.** – En el contrato, es la que resulta del cumplimiento voluntario y espontáneo del acto nulo realizado, donde se exige que el cumplimiento sea deliberado, teniendo el sujeto pleno conocimiento de la causa de la nulidad y expresa voluntad de sanear el vicio del acto. La manifestación sobreentendida de la voluntad de confirmar debe ser inequívoca, pero para ello, debe haber cesado la causa de nulidad, la parte que confirma debe ser plenamente consciente del acto que realiza y el nuevo acto no debe tener vicios que lo invaliden”.

**“Consentimiento informado.** – Es la aceptación expresa del usuario o persona responsable de éste, de un tratamiento médico o quirúrgico, con base en una información de riesgos y beneficios. En su caso debe constar por escrito, con las formalidades previstas en la ley”.

**“Contrato.** – Es el acuerdo de dos o más personas cuya finalidad es crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, siendo que tal acuerdo se exterioriza mediante la correspondiente declaración de voluntad de los contratantes”.

**“Contratos de escasa cuantía.** – Clase de contratos, que son de escasa trascendencia económica. Por eso, los contratos de escasa cuantía de la vida cotidiana celebrados por el hijo, se presumen realizados con la conformidad de los progenitores”.

**“Coposesión.** – Es el derecho real que relaciona a dos o más personas que poseen un mismo bien conjuntamente. Cada poseedor puede ejercer sobre el bien actos posesorios, con tal que no signifiquen la exclusión de los demás”.

**“Coproiedad.** – Es el derecho real que se presente cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Como tal supone la reunión de una pluralidad de titulares, con iguales derechos, respecto de un mismo bien, todos ellos poseen derechos inmateriales consistentes en cuotas ideales distinguibles del bien en sí mismo”.

**“Costumbre contra legem.** – Dentro el ordenamiento jurídico es la interpretación de la ley donde se debe tener en cuenta los principios y valores jurídicos, que facilita resolver el problema de las malas costumbres, ya que cuando lo que todos hacen se ajusta a la ley, pero no a los valores de la Constitución o del ordenamiento en su conjunto, puede ser corregido vía interpretativa”.

**“Costumbre jurídica.** – Es nuestro ordenamiento jurídico es la forma espontánea de expresión del derecho y que precede a la ley en la organización jurídica de los pueblos.

Solo cuando las relaciones sociales adquieren cierta complejidad aparece la necesidad de fijar la norma jurídica en un texto escrito. De modo que es, la costumbre consistente en la “observancia constante y uniforme de un cierto comportamiento por los miembros de una comunidad social, con convicción de su obligatoriedad”. Se podría decir que está constituido por un elemento objetivo (serie de actos semejantes uniforme y constantemente repetidos) y subjetivo (convicción de que su observancia corresponde a una necesidad jurídica – “*opinio juris et necessitatis*”).

**“Costumbre praeter legem.** – En el ordenamiento jurídico es la clase de costumbre jurídica que rige una situación no prevista por la ley”.

**“Costumbre secundum legem.** – En el ordenamiento jurídico, deriva su vigencia de una disposición de la ley, que remite a la costumbre. Por ejemplo, la determinación de las formas de los actos jurídicos al régimen de las leyes y usos del lugar”.

**“Daño emergente.** – Dentro de la responsabilidad civil, es la que puede producirse tanto por la destrucción, deterioro o privación del uso o goce de bienes materiales como por los gastos que, en razón del evento dañoso, la víctima ha debido realizar. En ambos casos se produce un detrimento o disminución del patrimonio del damnificado como consecuencia del hecho que se analiza”.

**“Daño extrapatrimonial.** – En la responsabilidad civil, se llama también, daño moral. Es aquella especie de agravio implicado por la violación de alguno de los derechos inherentes a la personalidad, o sea de esos derechos subjetivos que protegen como bien jurídico, las facultades o presupuestos de la personalidad: la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, la integridad física, etc., todo lo cual se resume en el concepto” de “seguridad personal”, y el honor, sagrados afectos, etc., es decir, las “afecciones legítimas”

**“Daño.** – En el ámbito de la responsabilidad civil, habrá daño siempre que se causare a otro algún perjuicio susceptible de apreciación monetaria, o directamente en las cosas de su dominio o posesión, o indirectamente por el mal hecho a su persona o a sus derechos o facultades. Algunos autores han dicho que la definición legal es incompleta pues el daño no siempre es económico (aludiendo así al denominado daño moral). Debe ser cierto, personal del accionante, ha de resultar de la lesión de un derecho o interés legítimo, de suerte que haya un damnificado jurídico y algunos autores agregan la subsistencia del daño”

**“Declaración recepticia.** – En el ámbito contractual, la declaración de voluntad que es emitida teniendo en cuenta otra persona, a la cual alcanza. Se requiere que se dirija a ella y que llegue a la misma. Según los autores y las legislaciones, se estima que se perfecciona por el hecho sólo de ser recibida por la otra parte, cuando es escrita o remitida por correo o al recibir el oferente la comunicación. Pueden ser dirigidas a presentes o ausentes. En este supuesto se juzga que el oferente se encuentra en condiciones de revocar su propuesta libremente antes de conocer la aceptación del destinatario del ofrecimiento”.

**“Disposición de última voluntad.** – Es el acto jurídico unilateral por el cual una persona dispone para después de su muerte, de todos sus bienes o parte de ello”

**“El debido proceso.** – En la actividad procesal, es un principio jurídico procedimental, según el cual toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso, a permitirle tener oportunidad de ser oído y a hacer valer sus pretensiones legítimas frente al juez”.

**“Elementos accidentales.** – En el contrato, son componentes que pueden o no existir según la voluntad de las partes. Se consideran como tales: el plazo, la condición y el cargo”.

**“Elementos esenciales.** – En el contrato, son componentes imprescindibles de todo acto jurídico, sin que la autonomía de la voluntad pueda soslayar. Entre ellos se consideran así: la voluntad, el objeto y la causa”.

**“Escritura Pública f.-** Es el documento o instrumento público notarial en el que se recogen los negocios jurídicos, frente al acta notarial, que es aquél en el que se recogen actos o hechos jurídicos”. La escritura pública “es, por definición, un documento notarial. No hay escrituras públicas de otro fedatario”.

También “por definición, la escritura es un documento público” No hay, aunque a veces se use esta expresión, "escrituras privadas", que “en realidad son documentos privados que usan el nombre de escritura de forma incorrecta, bien por ignorancia, bien para aprovecharse del nombre y fama de la escritura notarial”.

“Las escrituras son documentos susceptibles de inscribirse en los registros de la propiedad, pero no todas ellas van necesariamente a ningún registro, sino que muchas recogen negocios que no necesitan inscribirse. *Ejemplo.* Son negocios jurídicos, y por tanto se recogen en escritura la compraventa, la herencia, la hipoteca, las capitulaciones matrimoniales, la emancipación o la constitución de una sociedad”.

Algunos negocios “no se inscriben en registro alguno, como por ejemplo el otorgamiento de poder, negocio unilateral o el reconocimiento de deuda, que es bilateral”. Son “actos jurídicos y se recogen en acta notarial la constancia de hechos o manifestaciones del compareciente, o la obtención de fotografías en presencia del notario”.



“**Escriturar** *v. tr.* “Hacer constar por medio de escritura notarial un acto o un negocio jurídico. *Ejemplo.* Escriturar una compraventa “es hacerla constar en escritura pública, independientemente de si antes se había firmado o no un previo documento privado, o existía un mero acuerdo verbal”.

“**Ineficacia estructural.** – Dentro de la problemática del Derecho de Contratos, se produce ésta cuando la privación de los efectos propios de un negocio jurídico se produce por defectos en su estructura y existentes desde el momento mismo de celebrarse el acto, se habla de ineficacia estructural. Esos defectos, o vicios, constitutivos y estructurales pueden referirse, como ya se vio, a cualquiera de los elementos del negocio jurídico o a su contenido. Por ejemplo: falta de capacidad en el sujeto, inmoralidad del objeto, ilicitud de la causa, etcétera. En estos casos, la privación de los efectos se produce desde el origen y prima la idea de nulidad. Desde este punto de vista, la ineficacia que deviene de la nulidad es originaria. Por eso muchos autores se refieren a la nulidad denominándola ineficacia

Estructural”.

“**Ineficacia funcional.** - En la problemática del Derecho Contractual, se habla de ineficacia funcional cuando ésta es causada por circunstancias extrínsecas a la estructura del negocio y sobreviniente a su constitución, que incide sobre los efectos del negocio, de tal modo, que mantenerlo conduciría a obtener un resultado que es contrario a derecho, o a los fines o a intereses prácticos de los sujetos del negocio.

En este sentido, en esta categoría no se alude a la aptitud del negocio como fuente de una relación jurídica, sino que se apunta a destituirlo por carecer de función económico-social”.

“**Ineficacia pendiente.** – Dentro del Derecho Contractual, es el supuesto de negocio

jurídico válido e ineficaz en principio, pero que pueden a futuro lograr eficacia o convertir en definitiva su ineficacia, por estar pendiente el cumplimiento de requisitos ajenos a la estructura del negocio, impuestos por la voluntad del otorgante o por la propia ley”.

**“Ineficacia potencial.** – En el Derecho Contractual, esto se produce cuando los actos son válidos y producen efectos, pero por alguna circunstancia posterior se tornan ineficaces. Ineficacia relativa: inoponibilidad”.

“Por un lado, el acto vale y es eficaz entre las partes, aunque es inoponible con relación a ciertos terceros. Por el otro, el acto es inválido como tal frente a todos, pero algunos terceros pueden invocarlo a su favor”.

**“Ineficacia simple.** – En el Derecho de Contratos, ésta se presenta cuando el acto no produce sus efectos propios por una situación ajena a la estructura del acto. Es el caso del testamento que para ser eficaz requiere de la muerte del testador. El acto jurídico es plenamente válido, pero no produce sus efectos propios por un impedimento extrínseco (el heredero muere antes que el autor del testamento). El acto es ineficaz ab initio, pero con posterioridad puede adquirir eficacia o transformarse definitivamente en eficaz”.

**“Ineficacia.** – En el Derecho de Contratos, es, genéricamente, la privación o disminución de los efectos propios del negocio jurídico, es decir, de los efectos que las partes persiguen de manera inmediata al otorgarlo”.

“Con este alcance, la ineficacia jurídica no impide que el acto produzca otros efectos (que actúan por vía supletoria) dispuestos por la ley, aunque no deseados por las partes. La ineficacia es pues, un concepto jurídico amplio, que abarca diversas situaciones en las que los actos carecen de valor, fuerza o eficiencia para lograr sus efectos propios”.

**“Ineficacia.** – En el Derecho de Contratos, es la privación o disminución de los efectos

propios del negocio jurídico, efectos que las partes persiguen de manera inmediata al otorgarlo”.

“**Iuris et de iure.** – En la doctrina civil, es una expresión que delata una presunción absoluta que significa que no se admitirá prueba en contrario”.

“**Iuris tantum.**– En la doctrina civil, esta expresión es una presunción relativa que consiste en dar por existente o inexistente un hecho si concurre con otro antecedente. Se funda en las leyes de la naturaleza o en el modo normal de producirse los hechos, y su objeto es dar estabilidad a situaciones jurídicas que, de acuerdo con ellas, pueden considerarse normalmente existentes. El efecto de la presunción es librar de la carga de la prueba a quien ella beneficia, dando por existente el hecho presumido, pero siempre que se halle acreditado el hecho que le sirve de antecedente”.

“**Lucro cesante.** – En la responsabilidad civil, es el cese del beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención”.

“**Patrimonio.** – Es la universalidad de bienes, denominándose así toda pluralidad de bienes a los que es posible tratar unitariamente como un todo. Es necesario, único e indivisible (nadie puede ser titular de más de un patrimonio general), inalienable (no puede existir sino en cabeza del titular, pudiéndose enajenar los solo bienes particulares que lo comprenden), es idéntico a sí mismo (no obstante las evoluciones de su contenido, haya más o menos bienes, sigue siendo igual) y es garantía común de los acreedores”.

“**Presupuestos de la responsabilidad civil.** – Los elementos o requisitos de la responsabilidad civil son: antijuricidad, relación causal, daño y factores de atribución”.

“**Principios generales del Derecho.** – Por principios generales del derecho se entienden las ideas fundamentales e informadoras de la organización jurídica de la nación, es

decir, los que dan sentido a las normas jurídicas legales o consuetudinarias existentes en la comunidad, los enunciados generales a los que se subordina un conjunto de soluciones particulares. Pueden referirse simplemente al sistema jurídico de cada estado (teoría del derecho positivo) o conectarse con el derecho natural (teoría de derecho natural) en cuyo caso trascenderían del derecho positivo. Hoy en día una parte importante de los principios generales del derecho en nuestro ordenamiento jurídico la constituyen los principios constitucionales, aunque existen muchos otros al margen de la Constitución”.

**“Principios jurídicos.** – Mientras que en el Código derogado los principios tenían carácter supletorio, ahora tienen además una función de integración y control axiológico. Los principios son normas abiertas e indeterminadas que obligan a cumplir un mandato en la mayor medida posible y compatible con otros principios competitivos. Por eso se dice que son mandatos de optimización, buscando el nivel óptimo mediante un juicio de ponderación”.

“Son guías para el razonamiento legal, siendo la colisión entre ellos no una opción, sino una ponderación o balanceo”.

**“Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.** – Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios”.

**Registros Públicos.** – “Es la Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que constan todas las situaciones que afectan a los bienes, entre éstas se tienen también circunstancias que son atinentes a la propiedad como: cargas,

transmisiones, notas marginales, etc.”.

**“Relación de causalidad.** – Conexión de un hecho dañoso con el sujeto a quien se le atribuye, es decir, la imputación objetiva o atribución material de determinado efecto a cierto sujeto de derecho”.

**“Relación de causalidad.** – Es la relación que existe entre un hecho (el incumplimiento) y los resultados que de él derivan”.

**“Seguridad jurídica.** – Es la cualidad del ordenamiento que produce certeza y confianza en el ciudadano sobre lo que es Derecho en cada momento y sobre lo que, previsiblemente lo será en el futuro. La seguridad jurídica «establece ese clima cívico de confianza en el orden jurídico, fundada en pautas razonables de previsibilidad, que es presupuesto y función de los Estados de Derecho. Supone el conocimiento de las normas vigentes, pero también una cierta estabilidad del ordenamiento”.

**“Seguridad jurídica.** – Como interpretación, ésta implica la capacidad de previsión de las consecuencias de los actos propios y ajenos, así como la estabilidad de los derechos, configurando una certeza jurídica en virtud de que el cumplimiento de las normas está asegurado por el respaldo del aparato coactivo del Estado, que se pone en funcionamiento cada vez que el orden establecido se ve alterado. Al mismo tiempo constituye una condición necesaria para la aparición de los restantes valores, como el orden, la libertad, la igualdad, y la solidaridad”.

**“Situación jurídica.** – Concepto que abarca las relaciones de intereses entre dos o más sujetos, respecto de un objeto y la relación jurídica que vincula a los sujetos entre sí. Es un modo permanente y objetivo de estar respecto de otro que habilita a aquel a titular para el ejercicio indefinido de poderes o prerrogativas mientras tal situación subsiste”.

**“Solemne.** – Es la formalidad, validez, o el acompañamiento de todos los requisitos

necesarios”

**“Teoría de la declaración.** – Es la que se emplea cuando se considera que la teoría de la voluntad es peligrosa para la seguridad jurídica, por lo que se entiende que la voluntad solo puede ser aprehendida por su manifestación externa, debiendo atenerse a ella a la hora de apreciar la existencia, significado y alcance del proceso voluntario en el fuero interno de los sujetos”.

**“Teoría de la ficción.** – Es la que fue abrazada y desarrollada por SAVIGNY, como parte de la concepción del derecho subjetivo en tanto un poder atribuido a una voluntad, de donde concluye que sólo los seres dotados de voluntad pueden ser personas. Sin embargo, el derecho positivo puede modificar este principio, a través, por ejemplo, de la expansión de la capacidad a entes que no son hombres, como las personas jurídicas. Para ello se recurre a una ficción consistente en admitir que estos entes piensan y quieren, en razón de conveniencia social o interés económico. De esta manera, se manifiesta que derivan de una creación artificial y gozan de una capacidad patrimonial. Los bienes son una extensión de poder, un medio de garantía y de desenvolvimiento de su actividad”.

**“Teoría de la responsabilidad y la confianza.** – Es aquella donde la declaración de la voluntad prevalece sobre la efectiva voluntad cuando el sujeto emisor generó confianza o una expectativa legítima en la otra. En tales condiciones, por aplicación del principio de buena fe, habrá de prevalecer la voluntad declarada por sobre la interior”.

**“Teoría de la voluntad (WINDSCHEID).**- Es aquella donde el ordenamiento jurídico impera una determinada conducta, y pone la regla a la libre disposición de aquel en cuyo favor ha sido dictada. Las críticas a esta teoría han observado que, si bien la voluntad es un elemento esencial del derecho subjetivo en cuanto a su ejercicio, no lo es con

respecto a su goce, lo cual se comprueba con la adquisición de derechos independientemente de la voluntad del adquirente. Además, al apoyarse exclusivamente en la voluntad del titular, se permite un ejercicio arbitrario e inmoral”.

**“Teoría de la voluntad.** – Es la que otorga prioridad a la voluntad interna sobre la manifestada. Cuando existe discordancia entre ambas, debe darse prioridad al contenido de la voluntad íntima”.

**“Teoría del interés (IHERING).** – Es la teoría sustancial del Derecho subjetivo, la cual reside en la utilidad que brinda al hombre, definiendo los derechos como intereses jurídicamente protegidos. Sin embargo, la noción de derecho no se agota en el fin o el interés, sino que se requiere indispensablemente la presencia de una voluntad para hacer efectiva esa garantía de seguridad que el derecho implica”.

**“Teoría del órgano.** – “Es la que explica el procedimiento de imputación de la voluntad humana a la persona jurídica”

**“Teorías de la realidad.** – Son todas aquellas donde se reputa falso que solo el hombre individual, en razón de su naturaleza, pueda ser titular de derechos, considerando que la persona jurídica responde a la realidad de los fenómenos sociales tiene una vida diversa de la de sus miembros. Se rechaza toda explicación basada en la ficción. A su vez, estas teorías se diferencian entre las que conciben el derecho subjetivo como poder propio de una voluntad, empeñándose en descubrir dónde se encuentra la voluntad de la persona jurídica, y las que consideran el derecho subjetivo como interés protegido por la norma jurídica, intentando averiguar cuál es el interés de la entidad”.

**“Teorías negatorias de la personalidad.** – Son todas aquellas que rechazan todo criterio ficticio, no basado en datos reales provistos por la realidad social, sino por especulaciones racionales. Sobre la base de los datos reales, concuerdan en que la única

persona existente en el campo jurídico es el individuo humano, sosteniendo la inexistencia de las personas jurídicas”.

“**Título.** – Es el escrito en que se hace constar un acto jurídico”. Se dice también “instrumento”.

“Razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción de un derecho”.

“**Transacción.** – Medio de culminación de las relaciones jurídicas, consistente en un acto jurídico bilateral por el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen derechos litigiosos. Elimina los derechos renunciados por las partes, declarando derechos, pero no transmitiéndolos. Quien formula las concesiones se estima carente de todo derecho sobre el título que reconoce a favor del contrario”.

“**Universalidad de derecho.** – Se produce cuando la conexión de los elementos particulares del patrimonio no depende de la voluntad del propietario, sino de la determinación de la ley, por lo que, la universalidad es de derecho. De esta índole es el patrimonio, cuya unidad proviene de la ley”.

“**Universalidad de hecho.** – Se produce cuando la universalidad depende de la voluntad del propietario que ha dispuesto los elementos particulares para obtener el resultado del conjunto”.



### **CAPITULO III: Desarrollo de actividades programadas.**

Planificadas las actividades de investigación sobre el Trabajo de Sustentación Profesional problematizado sobre Otorgamiento de Escritura Pública que, en este caso tiene connotación socio-jurídica, de carácter sustantivo y procesal, es necesario “pasar a las etapas de Organización de la información acopiada, para luego de eso pasar a las de Ejecución y de allí a la Evaluación y posterior Comunicación de lo elaborado”.

En la Organización de la información acopiada, “se procede a reunir todos los elementos del proceso incoado en este caso, por la causal de Otorgamiento de Escritura Pública en el Distrito Judicial de Lima, Provincia de Lima, Vigésimo sexto Juzgado Especializado en lo Civil, Expediente N° 12907-2010-0-1801-JR-CI-26, Juez Señor Ángel Víctor ZEA VILLAR, Especialista Legal Señor José Gabriel BALDOCEDA DE MENDOCILLA, PROCESO SUMARÍSIMO, MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, DEMANDANTES: Ysac Liduvina GERÓNIMO LOAYZA y Antonio HUASHUAYO SILVA, en representación de David HUASHUAYO SILVA y Otros, Armando SILVA GUZMÁN o Alejandrina GUZMÁN CASTRO o Aldegunda SILVA GUZMÁN en representación de la sociedad conyugal de Mardonio Alcibíades YUPANQUI ORTÍZ y María Magdalena TREJO VIDAL”.

#### **3.1 Demanda**

Con fecha veinticuatro de mayo del año 2010, debidamente identificados los ciudadanos “Ysac Liduvina GERÓNIMO LOAYZA y Antonio HUASHUAYO SILVA, en representación de David HUASHUAYO SILVA y Otros, Armando SILVA GUZMÁN o Alejandrina GUZMÁN CASTRO o Aldegunda SILVA GUZMÁN en representación

de la sociedad conyugal de Mardonio Alcibíades YUPANQUI ORTÍZ y María Magdalena TREJO VIDAL, con domicilio real en el Lote 04, Manzana D, Urbanización “Pro”, Distrito de SAN MARTIN DE PORRES, señalando domicilio procesal en la Calle Fernando El Católico Lote 25, Manzana M, Urbanización “Santa Patricia”, Distrito de La Molina, Lima Metropolitana interponen DEMANDA de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA contra el Señor Miguel MERINO ROGEL, a fin que les entregue la Escritura Pública del Contrato de Compraventa sobre el inmueble ubicado en el Lote 04, Manzana D, de la Urbanización “Pro”, Distrito de SAN MARTÍN DE PORRES, Lima Metropolitana, inscrito en la ficha registral N° 11766297 del Registro de Inmuebles de Lima, al haberse cumplido con cancelar la totalidad de la suma señalada en dicho contrato y haber transcurrido un exceso de tiempo para el otorgamiento de la Escritura Pública solicitada”, por lo que se le debería notificar en su domicilio real sito en Prolongación Parinacochas N° 1168, Distrito de La Victoria, Lima Metropolitana, según los fundamentos de hecho y de derecho que se pasan a exponer:

**Fundamentos de hecho.** – “Con fecha dos de febrero de 1998, contrajeron un contrato de Compraventa con el Señor Miguel MERINO ROGEL, en el inmueble sito en el Lote 04, Manzana D, de la Urbanización “Pro”, Distrito de San Martín de Porres, Lima Metropolitana, por el precio de Ciento tres mil ciento veinticinco mil y 00/100 Dólares Americanos (US \$ 103,125.00) habiendo cancelado una cuota inicial, por lo cual se le concedió la posesión del inmueble materia de transferencia, haciéndose una entrega de Minuta de Compraventa y la legalización de la firma del vendedor Miguel MERINO ROGEL ante Notario Público de Lima, Señor Jorge E, VELARDE SUSSONI que dio fe de la intervención del vendedor en dicho acto”.

En “el contrato de compraventa, se estableció el pago de una cuota inicial de Veintitrés

mil cuatrocientos sesenta y nueve y 00/100 Dólares Americanos (US\$ 23469.00) más el pago del saldo de Setenta y nueve mil seiscientos cincuenta y seis y 00/100 Dólares Americanos (US\$ 79656.00) más sus intereses legales en Dólares Americanos de Cuarenta y siete mil noventa y cuatro y 00/100 (US\$47094.00), monto que sería saldado en 50 cuotas mensuales de Dólares Americanos de Dos mil quinientos treinta y cinco 00/100 (US\$ 2535.00)".

Se cumplió con pagar las cuotas establecidas, como fluye de las letras de cambio canceladas y entregadas a los recurrentes y con los comprobantes de pago entregadas, en favor del vendedor Señor Miguel MERINO ROGEL, con lo que se dio cumplimiento al total del contrato en mención. Indicaron la satisfacción del vendedor y su conformidad con el cumplimiento de lo pactado, no existiendo causal de resolución de contrato, es más se "ha cumplido con el pago de los tributos y servicios básicos del inmueble materia de contrato".

En tal virtud, "al tener en posesión el inmueble por más de diez años, en los cuales no han tenido problema alguno, han requerido al vendedor el otorgamiento de la escritura pública por la concreción de la compraventa, para lo que lo emplazaron para una audiencia de conciliación, la misma se frustró por ausencia del aludido".

**Fundamentos de derecho.** - Los amparan en la vigencia de "los artículos 424°, 425° y 546° del Código Procesal Civil y en los artículos 1120°, 1412°, 1529°, 1549°, 1550°, 1551°, 1558°, 1588° y demás pertinentes del Código Civil".

**Vía procedimental.** - Corresponde "al Proceso Sumarísimo, en virtud a que el artículo 1412° del Código Civil y 1546° numeral 6) del Código Procesal Civil que le da competencia".

**Medios probatorios.** - Los demandantes ofrecieron los siguientes:

1. “La copia literal de la Partida Registral N° 44139820 del Registro Predial de Lima”, donde se encuentra inscrito el bien materia de compraventa.
2. El mérito de la copia legalizada del original “del Contrato de Compra-venta suscrito por los compradores y el vendedor, donde se fijan las cláusulas de pago”.
3. El mérito de “las copias legalizadas de las letras de cambio otorgadas a los recurrentes”, donde constan los montos efectuados en cumplimiento total del contrato establecido.
4. El mérito de las copias legalizadas de los recibos de pago números 48, 49 y 50 donde consta “la cancelación total del saldo deudor señalado en el contrato de compraventa” y que se ha cumplido en su totalidad, lo que se acreditará en audiencia.
5. El mérito de las copias de los tributos pagados “a la Municipalidad de San Martín de Porres, por concepto de impuesto predial, todos los cuales han sido cancelados de forma colectiva e individual” que acredita la condición de poseedores, que se acreditará en audiencia.
6. El mérito del “Acta de Conciliación otorgada por el Centro de Conciliación Asociación Peruana de Conciliación y Arbitraje” que acredita su interés para obrar en este proceso.

Como anexos, además de las copias de los medios probatorios, adjunta la copia de habilidad del abogado patrocinador, como el Poder otorgado por David HUASHUAYO SILVA a favor de Antonio HUASHUAYO SILVA, así como la Partida de Matrimonio de la sociedad conyugal de Mardonio Alcibíades YUPANQUI ORTIZ y Aldegunda SILVA GUZMÁN, lo mismo que la copia de los DNI’s de los recurrentes

3.2 Auto admisorio de la demanda

Expediente N° 12907-2010  
Materia: Otorgamiento de Escritura Pública  
Demandante: Isaac Liduvina Jerónimo Loayza y otros.  
Demandado: Miguel Merino Rogel.



RESOLUCIÓN NÚMERO UNO  
Lima, Veinticinco de Mayo del año  
Dos mil Diez.

36  
28/05

Por presentada, con la tasa judicial y los documentos que se adjuntan al Principal y Segundo autos. **AUTOS Y VISTOS y ATENDIENDO PRIMERO.** - Que el artículo 1 del Código Procesal Civil señala que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, **SEGUNDO.** - Que la calificación de la demanda tiene por objeto la verificación por parte del juez que en su presentación se cumplan con los requisitos que establece los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, cuidando de no encontrarse incurso en alguno de los supuestos de inadmisibilidad o improcedencia que establece la referida normativa procesal, **TERCERO.** - Que con la documentación adjuntada, se verifica que la demanda cumple con los requisitos de admisibilidad, en tal sentido y de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 8) del artículo 546° del Código Procesal Civil en concordancia con el artículo 1412° del Código Civil, la vía propuesta resulta la adecuada para tramitar el presente proceso en función a la naturaleza del petitorio, por lo que siendo ello así téngase por **ADMITIDA** la presente demanda sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** interpuesta por doña **YSAC LIDUVINA JERÓNIMO LOAYZA, ANTONIO HUASHILAYO SILVA** en representación de **DAVID HUASHILAYO SILVA, ARMANDO SILVA GUZMAN, ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO, ADEGUNDA SILVA GUZMAN** en representación de la sociedad conyugal que conforma con **MARDONIO ALCIBIADES YUPANQUI ORTIZ y MARIA MAGDALENA TREJO VIDAL**, tramitándose la misma en la Vía del PROCESO SUMARIO, en consecuencia córrase traslado a la parte demandada **MIGUEL MERINO ROGEL** por el plazo de **SEIS** días hábiles para contestar, a contar desde la fecha de la presente resolución. **PODERADO** **PODERADO**  
JOSÉ BALDOCEA MENDOZA  
ESPECIALISTA LEGAL  
28° Juzgado Especializado en el Chuquiaguano  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

CINCO DÍAS para su contestación bajo apercibimiento de declararse su rebeldía, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios de esta parte, reservando su admisión y actuación para su debida oportunidad. Al Primer Otrost, téngase presente el otorgamiento de facultades generales de representación a favor del Abogado que suscribe la demanda, de conformidad con el artículo 74º del Código Procesal Civil.



Notifíquese:  
PODER JUDICIAL

ANGEL MORA ESPINOZA  
JULIA VILLAR  
20º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

RODOLFO BALDOCHER  
JOSE BALDOCHER MENDOZA  
ESPECIALISTA LEGAL  
20º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

### 3.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

“A folios seis, el demandado” Miguel MERINO ROGEL contesta la demanda indicando que su domicilio real está situado en la Avenida Del Parque Sur N° 185, Oficina 302, Distrito de San Isidro, Lima Metropolitana, deduciendo la nulidad de “todo lo actuado y proponiendo la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar de los demandantes”, así como Tacha contra sus medios probatorios”, por lo que pasa a exponer los fundamentos de dicha nulidad:

**Fundamentos de hecho de la Nulidad:** Señala enfáticamente lo siguiente:

Sostiene que “el dos de febrero de 1998, efectivamente los demandantes y el suscrito suscribieron un Contrato de Compraventa del Lote 4, “de la Manzana D, de la Urbanización Pro, Distrito de San Martín de Porres”, Lima Metropolitana, en los términos que expresa su contenido”, presentado por los mismos.

Manifiesta su sorpresa de no haber sido debidamente emplazado judicialmente y extrajudicialmente en un Centro de Conciliación, lo que revelaría Nulidad de Actuados insalvable e insubsanable.

“Califica de malicioso y temerario el actuar de los demandantes para apropiarse del bien inmueble donde se suscribió contrato que no fue pagado por ellos”.

Un hecho relevante que no debe pasar desapercibido es que los demandantes estarían pretendiendo sorprenderlo, haciendo presumir que habrían pagado todas las cuotas que se pactaron en el Contrato de Compraventa, lo cual no ha sido así, sino todo lo contrario sólo abonaron una cantidad y lo demás estaría insoluto, al punto que él solicitó judicialmente la resolución del contrato, en ejecución de una cláusula que se estableció en el mismo contrato.

**Fundamentos de derecho de la Nulidad de Actuados:** Indica que ello está previsto en la violación al aspecto sustancial del propio “Reglamento de la Ley de Conciliación Extrajudicial”, en especial la aplicación de sus artículos que sostienen los principios de legalidad, veracidad, buena fe, a los al no notificársele, se le ha negado de una manera manifiestamente dolosa.

El hecho de impedirle participar en la Conciliación Extrajudicial, implica que no se cumplen con los requisitos de no habersele extendido la solicitud conciliatoria a su domicilio real, impidiéndose ser debidamente invitado y manifestar oportunamente su oposición a la pretensión deliberadamente ilícita de los demandantes.

Invoca también la aplicabilidad “del Código Procesal Civil, al haberse desvirtuado lo relativo al cumplimiento del objeto de la notificación”

Señala la legalidad y apariencia de derecho “de la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes”, al haberseles resuelto el contrato que suscribieron con él y defensas previas, dentro de las cuales están las tachas interpuestas contra “el testimonio de personas y la veracidad de los documentos alcanzados, al amparo de “lo dispuesto en el Código Procesal Civil”

**Fundamentos de hecho de “la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar”,** lo encontramos en que “el 02 de febrero de 1998, los demandantes como compradores y el demandado como vendedor celebraron “el contrato de compraventa del inmueble que es objeto de litis”.

En ese contrato “el vendedor, se reservó el derecho de transferir la propiedad, si no se cumplía con el pago total del precio del inmueble”.

Pasaron los años y los compradores no cumplieron con pagar el precio comprometido, ante lo cual “el vendedor aplicó el artículo 1371° del Código Civil que



permite la resolución contractual, es decir dejar “sin efecto un contrato válido, por causal sobreviniente a su celebración, como se desprende de la Carta Notarial” que se les envió con ese fin el 18 de marzo del 2010.

En virtud a dicha resolución contractual, el contrato que ligaba al vendedor con los compradores feneció, con los efectos que estos últimos perdían la legitimidad para obrar, es decir, a partir de la resolución del contrato las partes ya no estaban vinculadas “en una misma relación jurídica sustantiva o material ni tampoco en una relación jurídica procesal, es decir que las partes perdían derechos y obligaciones” entre sí y entre éstas con los tribunales de nuestro ordenamiento jurídico, a consecuencia de los efectos letales de la figura jurídica-procesal indicada.

Es así como el demandado como ex vendedor, hace a través de “la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes”, hace valer “su derecho de defensa, al amparo de la doctrina, caso de lo que refiere al respecto MONROY GÁLVEZ” y la nutrida jurisprudencia que sobre el punto existe.

**Los fundamentos de derecho de la excepción de legitimidad para obrar** contra los demandantes se sustentan tanto en el Código Civil y Código Procesal Civil, al ser producto ya de la emisión de una Resolución Judicial, como de la aplicación de la probada falta de legitimidad para obrar, así como del plazo y la forma en que se interpone la excepción

Invoca la analogía de la resolución de la presente excepción y caso con el contenido de nutrida jurisprudencia, una de las cuales tiene como expresión “la Casación N° 1874-99-ICA”

Para reforzar su posición, al respecto adjunta medios probatorios, donde admite la existencia del contrato que es objeto del proceso, pero al mismo tiempo resalta la existencia de “una Carta Notarial del 18 de marzo del 2010, de resolución automática del contrato

vigente, por incumplimiento de sus cláusulas de vigencia, de manera especial por falta de pago del precio convenido”.

En cuanto a la Tacha interpuesta la misma tuvo como objetivo para el ex vendedor o demandado el enervar el valor probatorio de los testigos como sujetos procesales y los documentos que se hayan generado dentro de la relación jurídica material o sustantiva, pero sobre todo dentro de la relación jurídica procesal ventilada ante el Juzgado civil competente.

**Fundamentos de hecho de la Tacha** radicaba en lo siguiente:

El ex vendedor o demandado cuestiona los efectos probatorios que provendrían del supuesto pago por impuesto predial que los demandantes habrían realizado sobre el inmueble, así como de los efectos de una Acta de Conciliación, a la cual no fue invitado, al no ser debidamente notificado, lo que sería responsabilidad de los demandantes, dado que ellos señalan, conocían su dirección domiciliaria que sería la misma que está indicada en el contrato objeto de litis.

**Fundamentos de derecho de la Tacha interpuesta:** se invocan lo establecido “en los artículos 300° (admisibilidad de la tacha y oposición) y 301° (tramitación) del Código Procesal Civil”.

En cuanto a la **Contestación de la Demanda**, el demandado la niega y contradice, además que solicita que en su oportunidad se la declare infundada, por lo siguiente:

**Fundamentos de hecho de la Contestación de la Demanda:**

1. Acepta la suscripción del contrato de compraventa del inmueble sub litis.
2. Indica que es falso que los compradores hayan pagado todas las cuotas de pago señalados en el contrato de compraventa.

3. Niega categóricamente que como vendedor haya mostrado mi conformidad en las cláusulas de pago por el precio del inmueble objeto de compraventa
4. Niega haber sido debidamente notificado e invitado para participar en la presunta Conciliación Extrajudicial previa al proceso judicial incoado.
5. Invoca los efectos letales que implicó haber hecho efectivo la cláusula de resolución de contrato, que da origen al presente proceso
6. Observa que la acción interpuesta está cargada de vicios procesales insubsanables.
7. Por sus antecedentes entonces, solicita que la demanda interpuesta sea declarada infundada y como consecuencia, sea objeto de archivo.

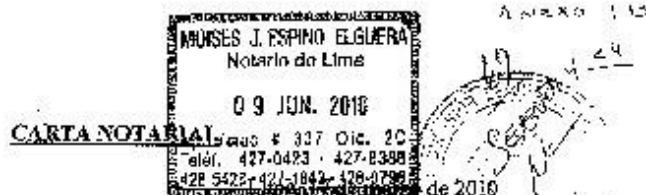
**Fundamentos de derecho de la Contestación de la Demanda:**

Invoca la aplicación de la base jurídica comprendida en los artículos 1220° (noción de pago), 1371° (Resolución contractual), 1412° (exigencia a las partes del cumplimiento de formalidad)

Adjunta como medios probatorios de mérito acreditativo, los siguientes:

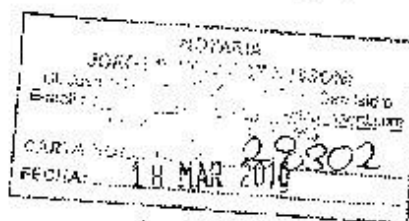
1. La existencia del contrato de compraventa sublitis
2. La copia certificada de la Carta Notarial de Resolución del Contrato del punto anterior, realizada en su oportunidad por el ex vendedor, hoy demandado.
3. Las copias legalizadas de las letras de cambio y recibos de pago que demostrarían el incumplimiento del precio pactado, en los plazos preestablecidos, en las cláusulas de su propósito

## 3.3 Carta notarial de resolución de contrato



**SEÑORES:**  
 YSAC LIDUVINA GERONIMO LOAYZA  
 DAVID HUASHUAYO SILVA  
 ARMANDO SILVA GUZMAN  
 ALEJANDRINA GUZMAN CASIRO  
 MARIONIO ALCIBADES YUPANQUI ORTIZ  
 MARIA MAGDALENA TREJO VIDAL

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



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

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

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

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

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



*Espino*  
 Envo. Chica  
 4455970

### **3.4 Nulidad de actuados, excepción y tachas de demandado.**

Admitida la Demanda por el órgano jurisdiccional y “corrido traslado de ella por el término de cinco (05) días, tal y como lo establece el artículo 554° del Código Procesal Civil, el demandado procedió a solicitar la Nulidad de Actuados, al mismo tiempo que la Contestación de la Demanda, formulando también con ella la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandados, en el término de diez (10) días, conforme lo establece el artículo 554° del Código Procesal Civil”.

La judicatura al haber recibido la Nulidad de Actuados, junto a la Contestación de la Demanda, la deducción de la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandantes y calificó declarando improcedente la Tacha probatoria interpuesta.

Luego la judicatura, procedió a fijar la fecha para la realización de la Audiencia Única y expedición de Sentencia.

A continuación, se procede a adjuntar el Auto precitado, con el total del contenido que someramente se ha descrito.

**3.5 Auto de fijación de fecha de audiencia única, deducción de excepción y calificación de tacha.**

28vo JUZGADO CIVIL  
 EXPEDIENTE : 12907-2010-0-1801-JR-CI-28  
 MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA  
 PÚBLICA  
 ESPECIALISTA : BALDOCEDA



Resolución N° DOS  
 Lima, veintitrés de Junio de 2010  
 del dos mil diez.

Al escrito que antecede: Con la copia del documento de Identidad del demandado: **ATENDIENDO: POR APERSONADOS** al proceso el demandado Miguel Merino Rogel, y por señalado su domicilio procesal. **Al pedido de Nulidad del proceso: PREVIAMENTE** cumple el recurrente con presentar recibo por concepto de nulidad procesal, en el plazo de DOS DÍAS, bajo apercibimiento de rechazarse su pedido en este extremo. **Al extremo de la excepción deducida: TÉNGASE POR DEDUCIDA LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LOS DEMANDANTES**, en los términos que se expone, y presente el medio probatorio que la sustenta. **Respecto al extremo de la Tacha: Atendiendo: PRIMERO:** Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. Asimismo, se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia o a una inspección judicial. **SEGUNDO:** Se declara fundada la tacha de un documento por haberse probado su falsedad o cuando resulte manifiesta la ausencia de una formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad, aquel carece de eficacia probatoria. **TERCERO:** Que, el recurrente, formula tacha contra los anexos de la demanda: 1-E y 1-F, los cuales consisten en copias de comprobantes de pago por concepto de pagos de impuestos prediales ante la Municipalidad de San Martín de Porras y la Copia Certificada del Acta de Conciliación N° 429-2010, ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Asociación Peruana de Conciliación y Arbitraje, respectivamente. **CUARTO:** Que, el recurrente refiere que debe ser tachado en el anexo 1-E, por que solo prueba el pago de una obligación tributaria. **QUINTO:** Que, respecto al decurrido 1-F el recurrente señala que debe ser tachado, toda vez que es un requisito de procedibilidad de la demanda, y no constituye un medio probatorio que verse sobre los hechos de la propia demanda. **SEXTO:** Que, sin embargo no ha señalado que

*[Firma]*  
 JESÚS BALDOCEDA MEJÍA  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 28vo Juzgado Especializado en lo Civil y  
 Comercial de Lima

*[Firma]*  
 JESÚS BALDOCEDA MEJÍA  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 28vo Juzgado Especializado en lo Civil y  
 Comercial de Lima

94  
11 de Agosto 2007

dichos medios probatorio sean falsos, o que no cumplan con los requisitos de formalidad, siendo ello así resulta de plano improcedente la tacha formulada. SEXTO: Que, estando a las consideraciones precedentes, siendo ello así, SE DECLARA **DE IMPROCEDENTE** de plano la tacha efectuada contra los documentos presentados como anexos 1-E y 1-F. **Respecto al extremo de la contestación de la demanda:** Atendiendo: Que el escrito de contestación de demanda ha sido presentado dentro del plazo de Ley, asimismo reúne los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 442° y 444° del Código Procesal Civil, por lo que siendo esto así, SE RESUELVE: **POR CONTESTADA LA DEMANDA** por el demandado **MIGUEL MERINO ROGEL**, en los términos que expone; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios señalados; los mismos que serán admitidos en su oportunidad y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 554° del Código Procesal Civil; y prosiguiendo con el proceso: **SEÑÁLESE FECHA DE AUDIENCIA ÚNICA**, para el día 11 DE AGOSTO PROXIMO a horas

10:00 AM. (hora exacta) en el local del Juzgado, bajo apercibimiento de ley.-

PODER JUDICIAL

MARCELO VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
25º Juzgado Especializado en lo Civil  
Corte Superior de Justicia de Lima

PODER JUDICIAL  
JOSE DALLANEDA MENDOZA  
ESPECIALISTA LEGAL  
25º Juzgado Especializado en lo Civil  
Corte Superior de Justicia de Lima

### **3.6 Audiencia única con saneamiento procesal**

En esta Audiencia Única, se procedió a resolver la pretensión de Nulidad de Actuados interpuesto por el demandado, la cual de acuerdo a sus antecedentes y constataciones, se le declaro Improcedente,

En la Audiencia Única resuelta la Nulidad de Actuados se procedió al Saneamiento Procesal correspondiente.

De igual manera, luego se procedió a la Admisión y Actuación de los Medios Probatorios ofrecidos por la parte excepcionante y la parte excepcionada.



3.7 Acta de audiencia única

EXPEDIENTE: 12007-2010  
 DEMANDANTE: YSAC LIDUVINA GERONIMO DE LOAYZA Y OTROS  
 DEMANDADO: MIGUEL MERINO ROGEL  
 MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

126  
 08/08/10  
 12:00

ACTA DE AUDIENCIA UNICA

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

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

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

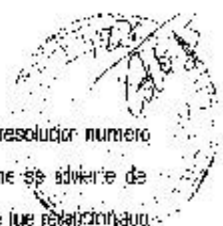
PODER JUDICIAL

Que el Jefe de Oficina de Asesoría Jurídica  
 de la Corte Superior de Justicia de Lima  
 ha autorizado a don Miguel Merino Rogel  
 para que comparezca en el presente proceso  
 en calidad de demandado y para que  
 comparezca en el presente proceso en  
 calidad de demandado y para que comparezca  
 en el presente proceso en calidad de demandado

PODER JUDICIAL  
 ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
 JUEZ TITULAR  
 del Juzgado Especializado de lo Civil  
 del Poder Judicial de la Unión

Miguel Merino Rogel

Carla Beatriz Carhuavilca  
 Abogada  
 del Poder Judicial de la Unión



advertir que la parte demandada fue notificada con la demanda, anexos y resolutor número uno, en prolongación Farinacochas N° 1168, distrito de la Victoria; conforme se advierte de cargo de notificación contiene a fojas sesenta y cinco de autos, el mismo que fue relacionado con purdon Aferki Merino Rogel; notificación que no ha sido devuelta por persona alguna conforme se aprecia de autos y que permitió que el demandante proceda a contestar la demanda y proponer excepciones en el plazo que señala la ley; Quinto.- Abona a lo expuesto la carta notarial de fecha 08 de marzo de 2010, dirigida a Miguel Merino Rogel, por los demandantes y en la que se consigna como su domicilio Av. Del Parque Sur N° 185 oficina 302 San Isidro, (dirección que aparece en la minuta de compra venta), de la que se evidencia en el reverso la anotación efectuada por el Notario Público Julio Antonio del Pozo Valdez, que el destinatario no vive en esa dirección y que manifestaron desconocer al destinatario; No evidenciándose de este modo vulneración al derecho de defensa que atega al demandado; Situación similar se evidencia en la invitación para comparecer por estas consideraciones en aplicación de los artículos 171 y 172 del Código Arjetivo se declara **IMPROCEDENTE** la nulidad deducida por el demandado Miguel Merino Rogel.-

**SANEAMIENTO PROCESAL:** Que, habiendo el demandado Miguel Merino Rogel deducido la excepción de Falta de Legitimidad para obrar del demandante en el escrito de fojas 74 y siguientes; en este estado se corre traslado a la parte demandante, quien absolviendo dijo: debo señalar que si tenemos legitimidad para obrar en el proceso, porque cumplimos con cancelar las cincuenta cuotas en el monto señalado en el contrato de compra venta celebrado con la parte demandada conforme puede apreciarse por las letras de cambio y recibos de pago efectuados a las personas autorizadas por la parte demandada sobre el cumplimiento del pago del contrato de compra venta materia de litis. Debo dejar presente que al momento de la manifestación de resolución del contrato los demandantes ya habíamos cumplido con cancelar el íntegro de la prestación establecida en el contrato de compra venta, para tal efecto adjuntamos una pericia contable de parte donde incluso se puede apreciar que hemos pagado en exceso sobre el precio fijado en dicho contrato de compra venta. Que la facultad de resolver el contrato aspecto regulado en el código civil señala que esta facultad tiene que estar en congruencia en virtud al contenido del contrato a resolver en ese sentido dicha facultad no sería válida en el presente proceso ya que cuando se ejerció dicha facultad ya se había cumplido con la prestación principal del contrato de compra venta como fue el de pagar el íntegro de la prestación y amparados en el principio de primacía de la realidad en todo momento nunca hubo alguna oposición o rechazo sobre los pagos efectuados en virtud a las cuotas establecidas en el contrato de compra venta y has aun, que desde el año 2002 desde la fecha que se canceló el íntegro de la obligación hemos actuado en calidad de propietarios del terreno

**PODER JUDICIAL**  
 Copia del Expediente N° 1168-2010  
 A las 10:30 hrs. del día 08 de marzo de 2010  
 en el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
 contra el demandado Miguel Merino Rogel

**PODER JUDICIAL**  
 El JUEZ VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
 JUEZ TITULAR  
 25º Juzgado Especializado en lo Civil  
 Corte Superior de Justicia de Lima

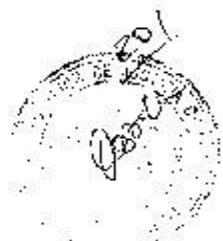
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 Enrique Alfo Costa Lombardi  
 ABOGADO  
 C. C. C. 8273



### 3.8 Auto de improcedencia de la excepción de falta de legitimidad para obrar.

JUZGADO CIVIL  
 EXPEDIENTE : 12907-2010-0-1801-JR-CI-28  
 MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA  
 ESPECIALISTA : COQUIL ONCOY, VERONICA  
 DEMANDADO : MERINO ROGEL, MIGUEL  
 DEMANDANTE : HUASHUAYO SILVA, DAVID Y OTROS



Resolución Nro. SIETE  
 Lima, Sieta de Seiembre 2010  
 Del dos mil Diez.

**AUTOS Y VISTOS; Y ATENDIENDO;** Puesto los autos a despacho para resolver la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los demandantes, deducida por el demandado Miguel Merino Rogel; **Y ATENDIENDO;** Primero.- Que, las excepciones constituyen medios de defensa que el demandado opone a la demanda del actor unas veces cuestionando el aspecto formal del proceso y otras veces cuestionando el fondo mismo de la relación procesal; Segundo.- Que, el demandado sustenta su excepción en que a la fecha los demandantes solo han cancelado algunas de las cuotas pactadas, por lo que en aplicación de la cláusula cuarta del contrato de compra venta, su persona procedió a comunicarle que el contrato se había resuelto automáticamente por incumplimiento del mismo; tal y conforme se desprende de la carta notarial de fecha 13 de Marzo del 2010, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1371º del Código Civil el contrato de compra venta ha sido dejado sin efecto; que los demandantes ya no poseen el título de compradores del inmueble, por lo cual no tienen la legitimidad necesaria para recurrir ante el Órgano Jurisdiccional a fin de solicitar el otorgamiento de escritura pública; puesto que la relación jurídica sustantiva existente a favor del actor; Tercero.- Por su parte los demandantes alegan que han cumplido con cancelar las cincuenta cuotas en el monto señalado en el contrato de compra venta, conforme puede apreciarse de las letras de cambio y recibos de pago efectuados a las personas autorizadas por la parte demandada, que al momento de la manifestación de la resolución del contrato ya habían cumplido con cancelar el íntegro de la prestación; Cuarto.- Que, la excepción de Falta de Legitimidad para obrar supone que no exista identificación entre la persona del actor con la persona a cuyo favor está la ley sustantiva (legitimación activa) y entre la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley sustantiva (legitimación pasiva); debiendo la relación jurídica material aislarse a la relación jurídica procesal; Quinto.- Que, conforme lo señala el artículo cuarto del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el proceso se promueve solo a iniciativa de parte, la que invocará

**PODER JUDICIAL**  
 JESSE BALDOCEÑA MENDOCILLA  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 13º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
 Oficina de Justicia de Lima

**PODER JUDICIAL**  
 JESSE BALDOCEÑA MENDOCILLA  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 13º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
 Oficina de Justicia de Lima



legitimidad para obrar, no necesariamente debe probarla en el acto postulatorio. Que conforme se aprecia del contrato de compra venta de fecha dos de febrero de 1986 de folios sus a ocho de autos, los demandantes tienen legitimidad para actuar en el presente proceso; Estando así los argumentos esgrimidos por la parte demandada respecto a la excepción planteada serán dilucidados como cuestión de fondo y no en el trámite de una excepción; razón por la cual no resulta amparable la excepción deducida; Por cuyos fundamentos **SE RESUELVE:** Declarar **INFUNDADA LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE**, pronunciada por el demandado; y en consecuencia habiéndose cumplido con los presupuestos procesales y las condiciones de la acción se declara **SANEADO EL PROCESO** y la existencia de una relación jurídica procesal válida, conforme lo determina el artículo 465 del Código Procesal Civil; señalándose fecha de **CONTINUACION DE AUDIENCIA UNICA** para el día **SIETE OCTUBRE PRÓXIMO** a las **DIEZ DE LA MAÑANA** (Hora exacta, en el Local del Juzgado).

**PODER JUDICIAL**

11114  
 FRANCIS VICTOR MARTIN ZEA VELLAR  
 JUEZ TITULAR  
 28ª Juzgado Especializado en lo Civil  
 Corte Superior de Justicia de Lima

PODER JUDICIAL  
 JOSÉ BALBUENA MENDOCILLA  
 ESPECIALISTA LEY 14  
 28ª Juzgado Especializado en lo Civil  
 Corte Superior de Justicia de Lima

3.9 Acta de continuación de audiencia única

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



**ACTA DE CONTINUACION DE AUDIENCIA UNICA**

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

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

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

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

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

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

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

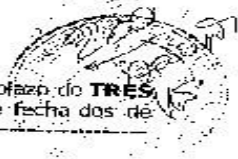
PODER JUDICIAL  
 Oficina de la Asistente de Juez que da cuenta  
 del Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima  
 Calle Comercio 1000 - Lima  
 Oficina Ejecutiva de Organización y Ley de Lima  
 Oficina Ejecutiva de Organización de la Magistratura de Lima

PODER JUDICIAL  
 ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
 JUEZ TITULAR  
 78º Juzgado Especializado en lo Civil  
 CORTE NACIONAL DE JUSTICIA DE LIMA

*[Handwritten signatures and notes]*

Erickson Costa Carhuavilca  
 ABOGADO  
 S.M. C.A.C. 8771





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

**USO DE LA PALABRA:**

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

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

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

**PODER JUDICIAL**

*[Signature]*  
MIGUEL VICTOR MARTE ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
2da. Instancia Ejecutiva en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**

*[Signature]*  
Oficial Jefe de Hucpaya Casos  
Asistente de Jefe  
Miguel Ángel Torres Castro  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

*[Signature]*  
*[Signature]*

*[Signature]*  
Eugenio Aldo Cusi Carmona  
ABOGADO  
Reg. C.A.C. 8373

### 3.10 Sentencia de primera instancia

## VIGÉSIMO OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA



Expediente Número: 12907-2010  
Demandante: Isaac Liduvina Jerónimo Loayza y otros  
Demandado: Miguel Marino Rogel  
Materia: Otorgamiento de Escritura.

### RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ

Lima, Dieciocho de Octubre del año <sup>45</sup>2010 <sub>25</sub>  
Dos mil Diez.-

#### VISTOS:

Puesto en la fecha a Despacho para sentenciar conforme a su estado, fluye de autos que por escrito de fojas cincuenta y cuatro y siguientes Isaac Liduvina Jerónimo Loayza, Antonio Huasahuayo Silva en representación de David Huasahuayo Silva, Armando Silva Guzman, Alejandrina Guzman Castro, Aldegunda Silva Guzman en representación de la sociedad conformada por Mardonio Alcibíades Yupanqui Ortiz y María Magdalena Trejo Vidal, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública dirigiéndola contra Miguel Marino Rogel a fin que les otorgue la escritura pública del contrato de compra venta sobre el inmueble ubicado en el lote 04 Manzana "D", de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres inscrita en la ficha número 11766297 del registro de inmuebles de Lima; Sustenta su demanda principalmente que con fecha 02 de Febrero de 1998 celebraron con el demandado un contrato de compra venta del inmueble antes mencionado por el monto de US \$ 103,125.00 (Ciento tres mil ciento veintinueve dólares americanos) tomando posesión del referido bien, que conforme a dicho documento ha cumplido con pagar el importe de la cuota inicial así como el pago del saldo, habiendo requerido al demandado que le entregue la escritura pública.

**PODER JUDICIAL**  
VICTOR MARTIN ZEPILLAR  
JUEZ TITULAR  
2do Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**  
JOSE RAJ TOCENA MENDOZA  
FISCALISTA LEGAL  
2o Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



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

**CONSIDERANDO:**

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

*[Firma]*  
 J. J. J. J. J.  
 J. J. J. J. J.  
 J. J. J. J. J.  
 J. J. J. J. J.

*[Firma]*  
 J. J. J. J. J.  
 J. J. J. J. J.  
 J. J. J. J. J.  
 J. J. J. J. J.



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

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

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

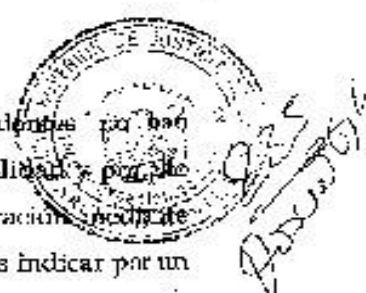
**CUARTO.-** Que del tenor del documento que en copia legalizada notarialmente obra a fojas seis y siguientes, constituida por la minuta de compra venta de fecha 02 de febrero de 1996, se advierte que el demandado Miguel Marino Rogel en su calidad de vendedor otorgó en venta a favor de los demandantes el bien constituido por el lote de N° 04 de la Manzana D de la urbanización Pro del distrito de San Martín de Porres estableciéndose en la cláusula tercera en propio del mismo en la suma de Ciento Tres Mil Ciento Veinticinco Dólares Americanos. (US \$ 103,125.00) pactándose el pago de una cuota inicial de Veintitres Mil Cuatrocientos Sesenta y Nueve Dólares Americanos (US \$ 23,469.00) y el saldo de Setenta y Nueve Mil seiscientos cincuenta y seis Dólares Americanos (US \$ 79,656.00) en cincuenta cuotas mensuales.

PODER JUDICIAL

ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
28º Juzgado Especializado en lo Civil  
Corte Superior de Justicia de Lima

PODER JUDICIAL

JOSE SALDARRIYA MENDOZA  
ESPECIALISTA LEGAL  
28º Juzgado Especializado en lo Civil (linea)  
Corte Superior de Justicia de Lima



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

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

PODER JUDICIAL

DI. ANGELO VICTOR MARTIN VILLAR  
JUEZ TITULAR  
26ª Circunscripción Especializada en lo Civil  
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA N.º CINCO

PODER JUDICIAL

JOSE RAUL DOCCA MENDONZA  
ESPECIALISTA LEGAL  
Circunscripción Especializada en lo Civil de la  
Corte Suplente de Justicia N.º CINCO

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

**SEPTIMO.-** Que el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil establece que si por mandato de la Ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelirse recíprocamente a llenar la formalidad requerida; En este sentido los argumentos expuestos por la parte emplazada conforme han sido analizados en los fundamentos precedentes, llevan al Juzgado a la convicción que éstos no resultan suficientes para desvirtuar el derecho de los demandantes a exigir la formalización del referido contrato, por lo que en este sentido la demanda resulta amparable y dado que la demás prueba actuada y no glosada no enervan la validez de los fundamentos expuestos, de conformidad con los dispositivos legales invocados y administrando Justicia a Nombre de la Nación

**FALLO:**

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

**PODER JUDICIAL**

GRAN JEFECOMISARIO MARTIN ZEVALLOS  
 JUEZ TITULAR  
 Jefe Juzgado Especializado de Familia y  
 Fideicomiso del Poder Judicial de la Nación

**PODER JUDICIAL**  
 JOSE BALBUENA MENDOCILLA  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 Jefe Juzgado Especializado en el Poder Judicial  
 del Poder Superior de Justicia de la Nación

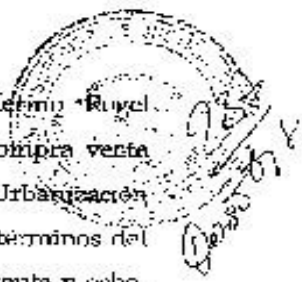
consecuencia **ORDENO** que el demandado Miguel Métrio <sup>Ruiz</sup> cumpla con otorgar la escritura pública del contrato de compra venta sobre el inmueble ubicado en el lote 04 Manzana "D", de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres, conforme a los términos del documento de fecha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

Con costos y costas

~~Notifíquese~~  
**PODER JUDICIAL**

.....  
D. ANIBAL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR  
JUEZ TITULAR  
del Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTA SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**  
.....  
JOSE BALBUENA MENDOZA  
ESPECIALISTA LEGAL  
18° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTA SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



### 3.11 Apelación de sentencia de primera instancia.

Ante “la Sentencia emitida mediante la Resolución número diez, por el Juez del Vigésimo Octavo Especializado en lo Civil de Lima, el demandado Miguel MERINO ROGEL interpone apelación de Sentencia”, sustentándolo en los siguientes fundamentos:

“En los hechos:

i) El inmueble sito en el Lote N° 04 de la Manzana “D” de la Urbanización Pro, Distrito de San Martín de Porres, el cual fue resuelto por Falta de Pago, en aplicación de la cláusula resolutoria que fue oportuna comunicada a los demandantes, mediante Carta Notarial con fecha dieciocho de marzo del año dos mil diez”

“ii) El demandado apelante sostiene que el Juez del proceso, ha emitido fallo afirmando hechos que serían arbitrarios y carentes de todo sustento probatorio, sin señalar cuál es el importe del precio que se encontraría pendiente de pago”.

“iii) El Juez del proceso también afirma que los supuestos pagos que habrían realizado por los demandantes y que pretende probar con diversos recibos que obran en autos, los cuales habrían sido efectuados a su persona, lo que no sería veraz”.

“iv) El demandado sostienen su defensa basándose en el hecho de cuestionar la validez del acto jurídico del documento de Otorgamiento de Escritura Pública que pretenderían los demandantes, aun cuando también aquellos no habrían cumplido con la formalidad exigida en las cláusulas de contrato contraído por las partes, bajo sanción de Nulidad, pues se establecía que si los compradores dejaran de abonar en cualquier momento, dos letras de cambio sucesivas o alternadas, el vendedor podría optar por la resolución automática del contrato, así se haya pagado la mitad del precio total acordado, en su defecto podría dar por vencidos todos los plazos de las letras de cambio que

representaban el saldo del precio y exigir el pago total del precio, más los intereses legales”.

En el derecho, “el apelante invoca la operatividad y vigencia del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, que lleva a la conclusión del proceso civil incoado, ante la no existencia de un contrato vigente entre las partes, lo que conduce a inferir que la Demanda interpuesta por los actores, no debería ser estimada y consecuentemente no puede ser amparada”.

**3.12 Sentencia de vista expedida en segunda instancia que resuelve excepción y deja sin efecto sentencia de primera instancia.**

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SEXTA SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 12007 - 2010  
 DEMANDANTE : ALEJANDRINA GUZMAN CASTRO Y OTROS  
 DEMANDADO : MIGUEL MERINO ROGEL  
 MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA  
 PROCEDENCIA : 28° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.  
 JUEZ : DR. ANGEL VICTOR MARTIN ZEA VILLAR

**RESOLUCIÓN N° 04-II**

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

**VISTOS:** Observándose las formalidades previstas en el artículo 191° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; interviene como Juez Superior ponente la doctora Marcela Ariola Espino; y,

**CONSIDERANDO:**

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

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

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



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

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

efectuados por los demandantes y que pretenden probar que si en otros hechos que obran en autos habría sido efectuados a su persona, lo que no es cierto.



**CUARTO:** Que, es de verse que la pretensión de los actores es el otorgamiento de la escritura pública de la minuta de compraventa fecha dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho, del inmueble que le corresponde al emplazado Miguel Merino Rogel, inmueble constituido por el Lote 04 de la Manzana "D" de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres, inscrito en la ficha N° 11/6297 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima

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

**SEXTO:** Que, respecto del citado artículo la Sala Suprema ha establecido en reiterada jurisprudencia que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos de validez del acto jurídico, de allí que se sustancia en la vía sumarisima; que el hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de peticiones, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por estas consideraciones;

**SE RESUELVE:**

**CONFIRMACION:** La resolución número siete de fojas doscientos uno a doscientos dos en el extremo que declara infundada la excepción de falta de legitimidad para actuar del demandante promovida por el demandado;

**REVOCARON:** la sentencia emitida mediante resolución número diez de fojas doscientos treinta y dos a doscientos treinta y siete, su fecha diechocho de Octubre del dos mil diez, que declara **FUNDADA** la demanda de fojas cincuenta y cuatro a sesenta y uno, en consecuencia, **ORDENA** que el demandado Miguel Merino Rogel cumpla con otorgar la escritura pública del contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en el lote D4 Manzana "D", de la Urbanización Pro, del distrito de San Martín de Porres, conforme a los términos del documento de fecha dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho; con costas y costos; **REFORMÁNDOLA:** declararon **IMPROCEDENTE** la demanda interpuesta, dejando a salvo el derecho del actor de hacerlo valer en la vía correspondiente; en los seguidos por Alejandrina Guzmán Castro y otros contra Miguel Merino Rogel sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron.

S.S.

*[Signature]*  
RIVERA OLIVERA

*[Signature]*  
WONG REED

*[Signature]*  
ARRIOLA ESPINO

**PODER JUDICIAL**  
*[Signature]*  
ELIANA CHAPARRO TELCADO  
SECRETARIA  
CALLE SARA CASHI  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

17 JUN 2014

256  
Manzanilla  
10/10/13

## 3.13 Recurso casatorio declarado improcedente.

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3900 - 2011  
LIMA

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

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

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

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

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

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



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

CASACIÓN 3900 - 2011  
 LIMA

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

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

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

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

CABACIÓN 3906-2011

LIMA

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

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

S.S.

TICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

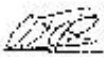
PALOMINO GARCÍA

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

*Fernando*

SE PUBLICO CONFORME A LEY

  
 Dra. MERY OSORIO VALLAÑARES  
 Secretaria de la Sala Civil Transitoria



### **3.14 Judicatura resuelve excepción después de sentencia.**

La judicatura superior, es decir “la Sala Civil de la Corte superior de Justicia de Lima habría cometido un error craso, dada su notoria inexcusabilidad y que podría lindar casi en la comisión inexcusable de una cuasi aberración jurídico – procesal, posiblemente realizado por el personal de apoyo jurisdiccional y no el de la magistratura, en tanto trasgrede la Lógica Jurídica y la Teoría del silogismo jurídico, que es objeto de educación y doctrina jurisprudencial, donde existiendo una apelación a la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar, opta por emitir primero una Resolución Judicial de mayor grado como es la Sentencia y deja para después el emitir una Resolución de menor grado, la Excepción en mención, cuando debió ser exactamente al revés, dada el carácter sustancialmente letal de este último recurso procesal”.

Antitéticamente, desvirtuando las reglas de oro del Proceso Civil, la decisión final principal, como es la sentencia, ha seguido la suerte de lo accesorio y no de lo principal y por tanto ha dependido de la decisión accesorio, en este caso el auto resolutorio de la Excepción apelada, lo que puede considerarse, por decir lo menos, una falta de *sindéresis*, en la interpretación y aplicación de la ley procesal vigente. Lo correcto, dentro de las prevenciones de guardar la debida formalidad es que primero debió resolverse la excepción y recién después la Sentencia y no se habría formado una percepción paradójica y controvertida.

### **3.15 Comentario personal sobre el tema.**

Como refiere “(TANTALEÁN ODAR, 2016), el Otorgamiento de Escritura Pública al ser un Proceso Sumarísimo es una acción de cognición donde se persigue el objetivo por el que

“la decisión del Juez sobre el fondo de la pretensión está contenida en la demanda”

Lo anterior conlleva a que “por la vía sumarísima haya una misma razón de ser, es decir cuanto más compleja resulte la controversia mayor duración procesal se requerirá”

### **Cuestiones procesales de carácter general:**

“Del desarrollo del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública” se tiene que éste:

“-Es un proceso sumarísimo.

-Como su propio nombre lo señala, este proceso cuenta con los espacios mínimos para el ejercicio correcto de un debido proceso.

-Para ser sumarísimo, lo esencial sería el cumplimiento de una formalidad que es indispensable, desplazándose como una cuestión secundaria, lo relativo a su validez, pues de no ser así, se desnaturalizaría la vía sumarísima, debiendo ser en esa circunstancia, la vía de conocimiento.

- De acuerdo a lo anterior el reclamar el trámite procesal en la vía sumarísima solo atañe al cumplimiento de una formalidad que resulta indispensable, mientras que ser determinante el cuestionamiento de la validez del derecho invocado, en tal caso la vía procesal que corresponde no es la sumarísima, sino la de conocimiento”, lo que estaría sucediendo en el Caso que es objeto de estudio procesal.

“El espacio para demandar implica un espacio para contradecir, establecer una audiencia de discusión y evaluación y la sentencia del caso”.

-Mínimamente en el Proceso Sumarísimo, se exige:

1. El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva
2. Presenta las siguientes etapas:

2.1. Demanda

2.2. Contestación

2.3. Audiencia única y

2.4. Sentencia.

**3.** Las materias contenidas en un proceso sumarísimo obedecen a una urgente atención y a una relativa ausencia de complejidad en el contenido sobre el fondo de la litis.

**4.** El cuestionamiento procesal del incumplimiento de una formalidad del acto jurídico que resulta esencial, no el de la validez del mismo, pues al tener carácter de alta controversia probatoria, deviene en el debate y discusión probatoria que no se discute sumarísimamente, sino a través de un proceso de conocimiento, como sucedería en el Caso, objeto de estudio procesal asumido.

**5.** Es un proceso civil reglado y fijado por una vía procedimental.

**6.** Se regula de acuerdo a una competencia

Está determinado por la vigencia del artículo 547° del Código Procesal Civil.

**7.** Existe una normativa supletoria establecida en base al artículo 548° del Código Procesal Civil

**8.** Existen plazos especiales en el emplazamiento.

**9.** La actividad procesal se rige por el cumplimiento de requisitos y tiene etapas”:

**9.1. “La etapa Postulatoria del proceso se subdivide en:**

- Demanda y - Emplazamiento; y
- Contestación de Demanda”.

### 9.1.1. La Demanda

El “contenido de ésta se ciñe a la estructura de la petición que no es otra cosa que las pretensiones del actor o actores, que, en el caso del proceso civil peruano por la vía sumarísima, sólo es procedente hasta antes de la notificación de la Demanda. Algunos doctrinantes, caso de (LOVÓN SÁNCHEZ, 2006) consideran que “modificar el texto de la Demanda, mediante su ampliación por ejemplo no tendría justificación constitucional, pues implicaría en el caso del proceso por la vía sumarísima extender el mismo si aún no se ha notificado, lo que sólo favorece como derecho unilateral del actor. Tampoco puede ampliarse la cuantía de las pretensiones hasta antes de pronunciarse la decisión final, siempre y cuando la parte haya hecho reserva de este derecho en la Demanda, limitación que va en contra de los intereses del pretensor que no puede cobrar las sumas derivadas de las obligaciones futuras que se venzan durante el transcurso del proceso y que sin duda debería plantear nuevas Demandas conforme vayan venciendo las nuevas cuotas, situación que sin duda perjudica directamente al actor o actores y que de manera paradójica, se entendería que este proceso está previsto para beneficiarlo y no es así”.

Los “tres momentos que la ley procesal ha previsto como filtros para que se presente una relación jurídico-procesal válida son:

- i) La calificación de la demanda, en la que se constatan las exigencias legales que facilitan su admisión, donde es factible detectar su inadmisibilidad o improcedencia según artículos 426y 427 del CPC;
- ii) El saneamiento procesal, etapa en el cual el juez, debe subsanar cuestionamientos, vacíos o defectos, acorde a los efectos del artículo 460° del CPC;
- iii) La expedición de Sentencia, dentro de las facultades de juez, que es la concreción de los principios que regulan la calificación de la Demanda, en especial en el caso de:

- a) El principio de legalidad o especificidad, donde existe la causal de inadmisibilidad o improcedencia que está regulada en nuestro ordenamiento jurídico;
- b) El principio pro actione o de favorecimiento al proceso, que exige la calificación de la demanda, se debe dar trámite al proceso; y
- c) El principio de la relación jurídica procesal, que integra a los demandantes y demandados. ... (2010).

La Demanda “puede ser objeto de inadmisibilidad o improcedencia.

La inadmisibilidad “según el artículo 426° del Código Procesal Civil se produce cuando no se cuenta con un requisito de formalidad procesal o porque ella aparece de modo defectuoso, de modo tal que”:

- “- no se tenga los requisitos legales;
- no se acompañe los requisitos exigidos por ley;
- el petitorio sea incompleto o impreciso;
- contenga una indebida acumulación de pretensiones”.

“El juez ante esto ordenará se subsane la omisión o el defecto en un plazo no mayor de diez días. Si demandante no cumpliera con lo ordenado, la ley exige el rechazo de la demanda y ordena el archivo de la causa”.

La improcedencia de la demanda “se produce en cambio a causa del incumplimiento o ausencia de un requisito de fondo”, de manera que:

- “-El actor no tienen evidente legitimidad para obrar;
- El actor no cuenta de modo manifiesto con interés para obrar;
- Ha caducado el derecho;
- No hay conexión lógica entre los hechos y el petitorio; o
- El petitorio sería imposible física o jurídicamente”.

“Si el juez considera que la demanda es manifiestamente improcedente, entonces así

se declara expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos.

Si la resolución declarativa de la improcedencia fuere apelada, el juez admite el recurso, por lo que la resolución superior resuelve de forma definitiva la improcedencia, lo que produce efectos para ambas partes”.

### **9.1.2 El emplazamiento del demandado o demandados**

El emplazamiento al demandado o demandados es un acto de notificación a dichos sujetos procesales por el que se les comunica de los actos del proceso, de manera especial de las providencias que realice el Juez, como la que convoca al juicio y le confiere el traslado de la Demanda. Este emplazamiento es expresión del “principio de contradicción, que requiere que no solamente las partes puedan controlar recíprocamente sus actos, sino que también los del Juez puedan ser examinados por aquellas antes que se les conceda eficacia. Se sostiene que un proveído judicial procesalmente no existiría mientras no se ponga de conocimiento de los interesados y consecuentemente, eso no les va a beneficiar ni tampoco perjudicar, porque sólo desde el momento de la notificación judicial es que va a comenzar a correr los términos para interponer contra aquél los recursos legales a fin de que se les modifique o se deje sin efecto si se le considerase contraria a derecho”.

El emplazamiento del demandado, según el Código Procesal Civil peruano, puede adoptar diversas modalidades, tales como domiciliado en la competencia territorial del juzgado, o residente fuera de la competencia territorial del juzgado, radicado fuera del país, con domicilios distintos, a demandado indeterminado o incierto o con domicilio o residencia ignorados, del apoderado, defectuoso y produce efectos sobre la validez del emplazamiento” en que:

1. “La competencia de origen no debe ser modificada, aunque después cambien las

- situaciones que sean inherentes.
2. El petitorio puede ser cambiado, aunque luego ello cambie.
  3. No sea posible en lo jurídico empezar otro proceso con igual pretensión.
  4. Corte la prescripción extintiva”.

### **9.1.3. La Contestación de la Demanda y la Reconvención**

Esta instancia procesal es la respuesta del demandado a la entrega de la Demanda y al emplazamiento que le ha formulado el órgano jurisdiccional”.

“Según el artículo 442° del Código Procesal Civil, la contestación a la Demanda debe:

1. Se observen los requisitos previstos para la Demanda, en lo que corresponda;
2. Se pronuncie sobre cada uno de los hechos expuestos en la demanda, donde el silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados
3. Se reconoce o niegue de forma categórica la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados, siendo que el silencio puede ser apreciado por el juez como reconocimiento o aceptación del recibo de los documentos.
4. Absolver los hechos, exponiéndolos en qué se funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara;
5. Ofrecer los medios probatorios; y
6. Incluir su firma o la de su apoderado.

El secretario respectivo debe certificar su huella digital de demandante analfabeto”.

“No se justifica (2017) que se declare la inadmisibilidad o improcedencia del escrito presentado por un abogado que no esté habilitado lo que no justifica tampoco que se declare la inadmisibilidad o la improcedencia del escrito”.

El juez “para evaluar la Contestación de la Demanda, tiene la potestad de apreciar el silencio, la respuesta evasiva y la respuesta genérica del demandado como reconocimiento de la verdad de los hechos que alega el demandante”

#### **9.1.4. Las Excepciones y las Defensas Previas.**

Según nuestra legislación procesal civil y la doctrina jurisprudencial existente, “las Excepciones procesales son las herramientas jurídicas por medio de las cuales el demandado, o el actor reconvenido, pueden defenderse de las peticiones en contrario con fines de detener y archivar el procedimiento sin efectos de cosa juzgada, o bien, conociendo del fondo del asunto, para desestimar la petición de la parte contraria formulada en su demanda y/o contestación a la demanda”.

Según “el art. 446° del Código Procesal Civil peruano, las excepciones proponibles son catorce, conforme lo describe el contenido de este dispositivo procesal aludido.

“Las Defensas Previas, son la expresión de una fórmula jurídica propuesta en el Código Procesal Civil para evitar que el demandado discuta el asunto de fondo con el demandante. De forma tal que, una vez postulada la defensa previa, el demandado está en la obligación de atender la misma. Para nuestro caso, he aquí alguna de éstas: Beneficio de Inventario que otorga al heredero la facultad de poder asumir responsabilidad por las deudas y cargas de la herencia solo hasta donde los bienes heredados sean suficientes; Beneficio de Excusión, que opera cuando el garante personal o fiador que plantea a juez que el acreedor primero vaya a cobrar la deuda con el patrimonio del acreedor principal”.

Según el artículo 553° del Código Procesal Civil plantear “Cuestiones Probatorias, implica plantear tachas u oposiciones que se deben acreditar con los medios probatorios de actuación inmediata en la Audiencia prevista en el artículo 554° del Código Adjetivo precitado”.



### **9.1.5. La Rebeldía**

Según el artículo 458° del Código Procesal Civil, es la institución o presupuesto procesal mediante la cual, habiendo “transcurrido el plazo para contestar la demanda, y el demandado a quien se le ha notificado válidamente y éste no lo hace, se le declarará rebelde”.

También se declara rebelde al litigante que notificado con la conclusión del patrocinio de su abogado o la renuncia de su apoderado, no comparece dentro del plazo fijado en el artículo 79° del mismo Código Adjetivo”

### **9.1.6. “El Saneamiento del Proceso”.**

Según “el artículo 465° es una etapa procesal donde en un breve plazo deben subsanarse los defectos indicados dentro del plazo fijado por el juez para tal efecto, quien deberá proceder a declarar saneado el proceso, es decir expresará la existencia de una relación jurídica procesal válida; en cambio, si el demandante no subsanara los defectos advertidos en la relación jurídico procesal dentro del plazo otorgado, entonces el juez ha de declarar la nulidad de todo lo actuado y la conclusión del proceso, sin declaración sobre el fondo” (...) (2011)

### **9.1.7. La Audiencia Conciliatoria o de Fijación de Puntos Controvertidos y Saneamiento Probatorio**

Según “el artículo 468° del Código Procesal Civil”, antes de fijarse los puntos controvertidos, esto debe nacer de los hechos que se arguyen en la pretensión, lo mismo que de los hechos que sustentan la pretensión y los hechos que aluden a la resistencia a la pretensión en ejercicio del contradictorio, y que forma parte de lo contenido en la

Demanda, Reconvención y Contestaciones y que son objeto de prueba cuando son afirmados por una parte y negados o desconocidos por la otra”

#### **9.1.8. El Juzgamiento Anticipado del Proceso.**

“Es un mecanismo que contribuye a mejorar la legitimidad en este caso de la justicia civil, en tanto permite concretar la celeridad, principal exigencia que la ciudadanía le plantea al sistema de justicia”.

Según su naturaleza civil, “es aquel proceso que a su vez se divide en:

-Juzgamiento Anticipado del Proceso y -Conclusión Anticipada del Proceso.

Siendo que, según:

**-Juzgamiento anticipado del proceso**, artículo 473° del Código Procesal Civil, es donde el juez comunica a las partes su decisión de resolver la controversia, mediante una sentencia sin admitir otro trámite que el informe oral”, cuando:

“1. La cuestión debatida sea solo de derecho o, siendo también de hecho, no hay necesidad de actuar medio probatorio alguno en la audiencia respectiva; o

2. Quede consentida o ejecutoriada la resolución que declara saneado el proceso, en los casos en que la declaración de rebeldía produce presunción legal relativa de verdad”.

**-Conclusión Anticipada del Proceso**, “conforme al artículo 474° del Código Procesal Civil, donde el juez declara concluido el proceso si durante su tramitación se presentan cualquiera de los casos previstos en el artículo 321° y numerales 2), 4) y 5) del artículo 322° del citado Código Adjetivo”.

### **9.1.10. Audiencia Única**

“Es la diligencia donde en un solo acto se debe tramitar desde el saneamiento procesal, hasta que se expida la sentencia, en presencia del juez y de las partes”.

“Al admitirse la demanda, el juez debe conferir al demandado cinco días para contestarla.

Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, se señalará la fecha para la **audiencia de Saneamiento, pruebas y sentencia**, dentro de los diez días siguientes a la contestación de la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo”, bajo responsabilidad.

### **9.1.11. Sentencia de Primera Instancia.**

“Es el acto jurídico procesal más trascendente en el proceso civil, donde se pone fin al mismo, pero al mismo tiempo lleva a que el juez ejercite el poder-deber del cual está investido, declarando un derecho que corresponde a la aplicación de la norma al caso concreto”.

Desde la perspectiva del silogismo jurídico, se encuadra como una operación lógica, en la que está presente una premisa mayor que está constituida por la ley, la premisa menor está constituida por el caso materia de proceso y la conclusión que es el acto final emitido por el juez”.

Pero “la Sentencia no es solo una operación lógica, sino que también requiere de las máximas de la experiencia, el conocimiento del juez sobre el mundo, en este caso para determinación de la norma legal aplicable, de la coordinación de los juicios históricos de vigencia o de la prescripción de las leyes, para la determinación de sus efectos”.

### 9.1.12. Apelación

La resolución “que declara fundada una excepción o defensa previa y la sentencia es impugnabile, queremos decir que puede ser cuestionada u objetada, en su fondo y forma, para ser revisada y revocada en una instancia superior que corrija y reivindique los yerros y agravios cometidos en contra de una de las partes. Este carácter de apelables se da con efecto suspensivo o sea que la resolución expedida no deberá cumplirse de inmediato, debido a que está suspendida su eficacia hasta que se resuelva en definitiva por el superior, cuya admisión se permite hasta el tercer día de notificadas las partes, siendo que las demás son solo apelables durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad de diferidas, siendo de aplicación el artículo 369° respecto a su trámite”.

**9.1.13. Cuestiones específicas:** En el proceso civil “se pueden presentar las siguientes:

- La aparición de la figura del Litisconsorcio activo, es decir hay varios demandantes y un solo demandado
- Se debe considerar como un proceso autónomo que califica y se pronuncia sólo por la formalidad del acto jurídico, no de las consecuencias de validez de los mismos.
- Como consecuencia de lo anterior, se discute sólo la formalidad especial del tipo de contrato existente, bajo sanción de nulidad.
- No se cuestiona la validez del acto jurídico proveniente del mejor derecho para acceder a la propiedad del inmueble objeto de compraventa.
- No obedece a aspectos volitivos de cumplimiento del contrato establecidos por las partes, las cuales están sometidos al cumplimiento de los pactos que voluntariamente hayan establecido las partes”.

#### **9.1.14. Sentencia de Segunda Instancia o de Vista.**

Es aquella sentencia “que obedece a la lógica de un tribunal revisor (Redacción La Ley, 2019), por lo que sus términos deben ser de aprobación o desaprobación de la actuación jurisdiccional del Juez de Primera Instancia. Tiene la obligación de calificar si el pronunciamiento inicialmente recurrido, cumple con la garantía de la debida motivación”.

“Los jueces superiores deben expresar sus juicios y la causa de la convicción que tengan sobre la cuestión dentro de los límites sustantivos y procesales respecto al proceder de la actuación del juez de Primera Instancia, y esencialmente sobre la validez del fallo recurrido”.

#### **9.1.15. Recurso de Casación.**

En el curso procesal, es un recurso extraordinario que se debe presentar ante el Tribunal o Corte Suprema de Justicia, para solicita la impugnación contra una Sentencia Judicial. Se dice que es medio impugnatorio que es articulable por una serie de motivos tasados que se orientan al objeto de anular una sentencia judicial que preserva una errada interpretación o aplicación de la ley o que ha sido dictada dentro de un procedimiento en el que no se han observado los presupuestos rituales que a continuación se mencionan”:

- “Se trata de un recurso de carácter extraordinario (no es una segunda instancia como en el caso del recurso de apelación).
- El recurso debe tener interés casacional.
- El objetivo de este recurso extraordinario es proteger el interés y la aplicación de la ley.
- A través de este recurso, el Tribunal Supremo examina la aplicación del derecho que han hecho otros Tribunales inferiores.

- Tiene efecto suspensivo y devolutivo.
- Los sujetos legitimados para interponer este recurso son el Ministerio Fiscal, las partes del proceso, las personas que resulten condenadas por la sentencia y sus herederos”.

## **CAPÍTULO IV: Resultados obtenidos.**

### **4.1 Hipótesis de trabajo, a partir de preguntas motivadoras.**

Si asumimos que nuestro Trabajo de Suficiencia Profesional ha sido enfocado desde una perspectiva de exploración y descripción de hechos y situaciones con contenido jurídico, podemos plantear tres grandes preguntas o inquietudes de carácter cualitativo:

#### **4.1.1 ¿Cuáles son las características del Proceso Civil en la vía Sumarísima de Otorgamiento de Escritura Pública?**

Vamos a mencionar al esquema argumental condensado, “sobre el Proceso Sumarísimo con reglas, plazos, competencias y demás que se encuentra en (COCA GUZMÁN , 2021)”, que vamos a extraer y mencionar porque guarda coincidencias con la realización de actos de constatación y hallazgos en el levantamiento del presente Trabajo de Suficiencia Profesional, acorde a lo que a continuación sigue:

##### **4.1.1.1 El proceso sumarísimo “cuenta en primera instancia con cuatro etapas:**

- A. Demanda
- B. Contestación a la Demanda.
- C. Audiencia Única y
- D. Sentencia”.

**4.1.1.2 Las materias “que están contenidas dentro del Proceso, obedecen a su urgente atención y/o a su relativa ausencia de complejidad en el contenido de fondo de la litis”. n los procesos abreviados y de conocimiento, no conlleva ninguna restricción del derecho a la defensa, como manifestación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva”.**

**4.1.1.3 “Las reglas que fijan la vía procedimental sumarísima determinan que su trámite de procedencia comprenda los siguientes asuntos contenciosos:**

1. Alimentos
2. Separación Convencional y Divorcio ulterior.
3. Interdicción
4. Desalojo
5. Interdictos
6. Los que no tienen vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, por que debido a la urgencia de tutela jurisdiccional el Juez considere atendible su empleo.
7. Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal; y
8. Los demás que la ley señale”.

En nuestro Caso, sobre Otorgamiento de Escritura Pública, se relacionan con la aplicación del numeral 6) antes indicado, en el sentido que la urgencia de la tutela jurisdiccional que exige recurrir a la vía sumarísima se realiza en función a que la materia a dirimir “se debe tratar como temas no muy complejos, pues de darse el caso contrario, entonces se tendría que recurrir al proceso de conocimiento”. Es así que para “el numeral 6 del artículo 546° del Código Procesal Civil, la resolución que declara aplicable el proceso sumarísimo, será expedida son citación al demandado, en decisión debidamente motivada e inimpugnable como lo establece el artículo 549° del precitado Código Adjetivo”.

Asimismo, y “de acuerdo al numeral 8) del artículo 549° del Código Procesal Civil, se establece que, según la Ley, por ejemplo, el propio Código Civil, se establece para caso



análogo al nuestro, se emplea la vía del Proceso Sumarísimo”, en los casos de “Ineficacia de acto jurídico a título gratuito u oneroso”, previsto en el artículo 200° del Código Civil y/o “exigencia de las partes del cumplimiento de la formalidad, previsto en el artículo 1412° del precitado Código Sustantivo”.

#### **4.1.1.4 La montos, es competente el Juez de Paz Letrado.**

La normativa supletoria aplicable en el caso de los Procesos Civiles en la Vía Sumarísima, “comprende a los artículos 548° y 476° del Código Procesal Civil”.

En la actividad procesal que prescribe el artículo 476° corresponde a la “Sección Cuarta corresponde a la Postulación del proceso.

#### **4.1.1.5 Plazos especiales del emplazamiento en la Vía Sumarísima**

Los cuales “están previstos en el artículo 550° del Código Procesal Civil al punto que se ha dispuesto que, los plazos son de quince y veinticinco días, respectivamente, precisándose la remisión al tercer párrafo del artículo 435° del aludido Código Adjetivo, relativo a que el emplazamiento al demandado es indeterminado e incierto o con domicilio o residencia ignorados, en cuya situación el plazo no excederá los sesenta días, si el demandante esté en el país, noventa si estuviera fuera de él o fuese persona incierta.

La disposición legal que hace referencia a los términos para el emplazamiento, distingue la citación del emplazamiento, pues si bien ambos buscan la comparecencia al proceso, difieren en que la citación supone la presentación en un momento determinado (día y hora), mientras que el emplazamiento lo hace en un plazo prefijado por citar, sesenta días de notificado al admisorio” (LEDESMA NARVÁEZ, 2008, pág. 590).

El dar vista de la demanda al emplazado, “responde al principio de igualdad que regimenta al proceso civil, así como hace posible y garantiza al justiciable el ejercicio de su defensa, pudiendo eventualmente ejercer también contradicción si así lo deseara”.

Además, “de conformidad con el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Perú, se tiene que, entre los principios y derechos de la función jurisdiccional, se tiene a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva”.

Asimismo, se tiene “el artículo 550° del Código Procesal Civil y su remisión al tercer párrafo del artículo 435° del mismo Cuerpo normativo que salvaguardan el principio de igualdad procesal que no es otro que la manifestación del derecho de defensa que, a su vez forma parte del variado contenido de la tutela procesal efectiva”.

**4.1.1.6 La inadmisibilidad o improcedencia, también “están previstas en el contenido del artículo 551° del Código Procesal Civil, a efectos de aplicarlas al calificarlas, acorde a lo dispuesto en los artículos 426° y 427° del mis Código Adjetivo, respectivamente. Si se declara la inadmisibilidad de la demanda, se concede al justiciable tres (3) días para subsanar la omisión o defecto, bajo apercibimiento de archivo del expediente y con resolución inimpugnable; si se declara la improcedencia de la demanda, entonces se ordenará la devolución de los anexos presentados”.**

De acuerdo “al artículo 426° del Código Procesal Civil, el Juez declara la inadmisibilidad de la demanda cuando:

1. No cumpla los requisitos legales;
2. No se acompañen los anexos exigidos por ley;
3. La petición sea incompleto o impreciso;
4. Tenga consigo, una indebida acumulación de pretensiones”.

En todos los casos antes expresados, se ordenará al demandante subsanar la omisión o defecto en un plazo no mayor de diez días. Si el demandante no cumpliera con lo ordenado a criterio del Juez, éste rechaza la demanda y ordena el archivo del expediente

Acorde “al artículo 427° del Código Procesal Civil, la improcedencia de la demanda, se produce cuando el Juez la declara improcedente porque:

1. El actor no tenga evidentemente de legitimidad para obrar.
2. El actor carezca manifiestamente de interés para obrar.
3. Perciba la caducidad del derecho.
4. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio; o
5. La pretensión fuese jurídica o físicamente imposible

Si el Juez considera que la demanda es manifiestamente improcedente, éste la declara de plano y expresa los fundamentos de su decisión y luego devuelve los anexos, pero si el defecto sólo se refiriese a alguna de las pretensiones, la declaración de improcedencia se va a limitar a aquellas que adolezcan del defecto advertido por el Juez.

Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el Juez pone en conocimiento del demandado el recurso interpuesto. La resolución superior que va a resolver en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes”.

**4.1.1.7 Las excepciones y defensas previas, como mecanismos de instancia probatoria, se pueden emplear en el proceso, “acorde al artículo 552° del Código Procesal Civil, el cual indica que ambas, se esgrimen al contestarse la demanda y sólo se consienten los medios probatorios de actuación inmediata”.**

“El sustento de las excepciones y defensas previas dentro del proceso sumarísimo, se basan en la oportunidad de presentarlos y en el plazo que se tiene para hacerlo valer, en este caso la oportunidad es en la contestación de la demanda, siendo en esta vía, los plazos cortísimos, no pudiéndose más tiempo al demandado para deducir excepciones, pues de otro modo se terminaría por desnaturalizarlo.

La defensa previa en esta situación es la realización del ejercicio del derecho de

contradicción dentro de la instancia procesal que corresponde al demandado y busca la suspensión del trámite del proceso hasta que se cumpla el plazo o el acto previsto por la ley sustantiva como antecedente para el ejercicio idóneo del derecho de acción.

Estas defensas previas se enuncian en las normas materiales, siendo elementos propios de una institución determinada con mérito procesal. Es así que, “según el artículo 455° del Código Procesal Civil se citan los beneficios de inventario, de excusión y otras que regulen las normas materiales”.

**4.1.1.8 Cuestiones probatorias empleadas en la vía sumarísima, se prevén “en el artículo 553° del Código Procesal Civil, y comprenden a las tachas u oposiciones, las cuales sólo se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata, lo que ocurrirá durante la audiencia que prevé el artículo 554° del mismo Cuerpo normativo aludido”.**

“La efectividad de los medios probatorios puede ser contrarrestada a través de las tachas u oposiciones que puede interponer la parte contra quien se opone y atendiendo el medio que impugna, caso del artículo 300° del Código Procesal Civil que alude a que se puede interponer tacha contra los testigos y los documentos, igualmente se puede formular oposición de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia o a una inspección judicial”.

“En las cuestiones probatorias de tachas y oposiciones subyace el principio de contradicción que permite ejercer a las partes el control y supervigilancia sobre los medios de prueba que son ofrecidos al proceso y tienen como finalidad la eficacia probatoria de los mismos”.

**4.1.1.9 La Audiencia única.**

“Está reconocida en el artículo 554° del Código Procesal Penal, al punto que, admitida la

demanda, el Juez debe conceder al demandado cinco días para que la conteste. Luego contestada la misma o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fija fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad. En esta audiencia, las partes pueden hacerse representar por apoderado, sin restricción alguna”.

#### **4.1.1.10 Actuación de la Audiencia Única,**

“según el artículo 555°, al iniciarse y luego de haberse deducido las excepciones y defensas previas, el Juez ordena al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Terminada la actuación y si encuentra infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, declarará saneado el proceso. Luego el Juez, con intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba”.

A renglón seguido, “refutará los medios probatorios que se consideren inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias que se susciten, resolviéndolas de inmediato”.

“Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los Abogados que así lo soliciten, luego de lo cual, expedirá sentencia”.

De modo excepcional, “puede reservar su decisión por un plazo que no exceda de diez días, contados desde la conclusión de la audiencia”.

#### **4.1.1.11 Apelación.**

Se produce “conforme con el artículo 556° del Código Procesal Civil, en el supuesto que se declare fundada una excepción o defensa previa o la sentencia, entonces dichas decisiones son apelables con efecto suspensivo, dentro del tercer día de notificadas, siendo las demás

solo apelables durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad de diferidas, siendo aplicable el artículo 369° del mismo Cuerpo normativo precitado”.

Se asume que “los efectos que concede la apelación a los actos procesales derivan del procedimiento sumarísimo, pues cuando se concede la apelación con efecto suspensivo, la eficacia de la resolución recurrida queda suspendida hasta la notificación de la que ordena se cumpla con lo dispuesto por el superior, en cambio, cuando se concede sin efecto suspensivo, la eficacia de la resolución impugnada se mantiene, incluso para el cumplimiento de ésta”.

#### **4.1.1.12 Regulación Supletoria aplicable.**

según el artículo 557° del Código Procesal Civil, se establece que “la audiencia única se regula supletoriamente por lo dispuesto en el aludido Código, para la audiencia de prueba”.

Se afirma que “la norma bajo comentario es un ejemplo de autointegración normativa, porque permite tener que recurrir a la misma ley, invocando las reglas contenidas en el artículo 476° del Código Procesal Civil que es aplicable al procedimiento de conocimiento, ello con el fin de suplir el vacío en la regulación del procedimiento sumarísimo como bien lo observa” (LEDESMA NARVÁEZ, 2008, pág. 873)”.

Siguiendo con el boceto del modelo procesal sumarísimo, luego de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez señala la fecha y hora de la audiencia única, en la que realizará el saneamiento, pruebas y sentencia, tal como lo establece “el artículo 554° del Código Procesal Civil; a pesar de lo cual, para los supuestos de integración normativa, el artículo antes mencionado nos remite a lo dispuesto en este Código Adjetivo respecto a la audiencia de pruebas, como también se observa en el artículo 203° del mismo Cuerpo normativo procesal, en cuanto fuere aplicable sostiene (LEDESMA NARVÁEZ, 2008, pág. 873)”

#### **4.1.1.13 El trámite de la Apelación con efecto suspensivo.**

, significa que la aplicación de la resolución no deberá cumplirse de inmediato, puesto que está suspendida la efectividad de ella hasta que se resuelva en definitiva por el superior. En cambio, “dice (MONROY GÁLVEZ, 1992) que, si el recurso de apelación hubiese sido concedido sin efecto suspensivo, con prescindencia de la tramitación del recurso, la decisión contenida en la resolución apelada, tiene plena operatividad, por lo que, puede exigirse su cumplimiento”.

Esto está configurado “en el artículo 558° del Código Procesal Civil, sobre trámite de la apelación con efecto suspensivo que remite al artículo 376° del mismo Cuerpo normativo”, el cual establece “el término y trámite de la apelación de autos con efecto suspensivo, que, en el caso de autos, se interpone dentro de los siguientes plazos:

“1.- Tres días si el auto es pronunciado fuera de audiencia, el cual es también el plazo para adherirse y para su contestación, si la hubiera; o

2.- En la misma audiencia, si el auto fuera expedido en ella, pero su fundamentación y demás requisitos serán cumplidos en el mismo plazo que el inciso anterior.

El Secretario de Juzgado enviará el expediente al superior dentro de cinco días de concedida la apelación o la adhesión, en su caso, bajo su expreso cargo.

Dentro de cinco días de recibido, el superior comunicará a las partes que los autos están expeditos para ser resueltos y señalará día y hora para la vista de la causa.

Es inadmisibles la alegación de hechos nuevos.

La resolución definitiva se expedirá dentro de los cinco días siguientes a la vista de la causa”.

#### **4.1.1.14 Improcedencias.**

A “tenor del artículo 559° del Código Procesal Civil, se establecen como improcedencias, es decir como circunstancias que no son procedentes:

1. La reconvencción
2. Los informes sobre hechos”.

La reconvencción “es una petición procesal que deduce el demandado ante el actor, la doctrina la califica como una acción procesal nueva y autónoma acumulada por la demandada a un procedimiento en trámite. Por ello, la reconvencción no debe ser considerada como un medio de defensa, frente a la acción, sino como una acción procesal novísima que plantea el demandado dentro del mismo proceso ya iniciado, con lo que origina una acumulación objetiva sobrevenida de las peticiones”.

El informe según “el artículo referenciado e interpretado por (TANTALEÁN ODAR, 2016, pág. 447), se refiere a la alocución oral vertido al finalizar la audiencia única, justamente antes de la emisión de la sentencia. En tal sentido, este informe oral o alegato es el último intento formal de persuadir al juzgador de que se tiene la razón”.

En cuanto “a dicha alocución final, son de gran provecho, sean estas escritas u orales, pues en ellas radica que los litigantes proporcionen al Juez una recensión metódica de los hechos en que fundan sus pretensiones, las pruebas que las sustentan y las razones que se alegan para acreditar la facultad invocada”.

#### **4.1.1.15 Las conclusiones que sobrevienen a lo argüido, aterrizan en que:**

1. Las acciones de cognición están presentes en los procesos sumarísimos, como abreviado y de conocimiento, pues todos ellos tienen el mismo objetivo: obtener la decisión del juez, que debe provenir del fondo del propósito contenido en la demanda.



2. Las vías sumarísimas, abreviada y de conocimiento tienen la misma causa de ser: cuanto más complicada resulte la controversia, se necesitará una mayor duración procesal”

3. La controversia contenida en el procedimiento sumarísimo no es de tan amplia complejidad como es en el caso de los procesos abreviado y de conocimiento, que no implica de ningún modo, la restricción del derecho a la defensa como manifestación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, ni de las etapas que corresponden a todo proceso, además que podría tratarse de un caso de inmediata prevención.

4. Entre los distintos dispositivos que regulan el proceso sumarísimo, según referencia final que encontramos en (COCA GUZMÁN , 2021) se tienen las vinculadas con su procedencia, art. 546° CPC; competencia, art. 547° CPC; normatividad supletoria, art. 548° CPC; plazos especiales del emplazamiento, art. 550° CPC; inadmisibilidad o improcedencia, art. 551° CPC; excepciones y defensas previas, art. 552° CPC; cuestiones probatorias, art. 553° CPC; audiencia única, art. 554° CPC; actuación, art. 555° CPC; apelación, art. 556° CPC; regulación supletoria, art. 557° CPC; trámite de la apelación con efecto suspensivo, art. 558° CPC e improcedencias, art. 559° CPC.

#### **4.1.2 ¿Cuáles son los principales elementos que determinan la existencia del Proceso Civil de Otorgamiento de Escritura Pública?**

Para el fin indicado debe considerarse los siguientes elementos:

1°. La preexistencia de un acto jurídico cuya formalización no se ha concretado: En el presente caso, los compradores desean que al saldar el total de las cuotas de pago, el vendedor debe extender la Escritura Pública del inmueble adquirido. Sin embargo, el vendedor se niega a hacerlo, alegando no haberse cumplido con una taxativa cláusula legal que exige, el cumplimiento de las cuotas de pago, sujetas al cumplimiento de un estricto cronograma de pagos, que no se habría concretado.

2°. El otorgamiento de escritura se manifieste como un derecho al que las partes pretenden optar para darle seguridad al patrimonio que han involucrado.

3°. Los actos o contratos suscritos deben estar respaldados por escritura pública que proteja el legítimo derecho a la propiedad

4°. Son actos básicos y más comunes de conferimiento de escritura pública, los de: compraventa -como es el presente caso-, pero también se tiene el anticipo de herencia, la constitución de una empresa, las hipoteca u otros actos jurídicos que han sido reconocidos ante los registros públicos.

5°. Su procedencia se presenta cuando una de las partes no está dispuesta o está imposibilitada de conferir u otorgar la escritura pública, sea ante la respectiva autoridad competente, sea esta administrativa, judicial o notarial. En el caso que nos ocupa, corresponde celebrar una compraventa, ante la autoridad judicial para lo cual los compradores la quieren elevar a escritura pública del contrato para petitionar la inscripción en Registros Públicos y el vendedor se niega aduciendo el mero cumplimiento de formalidades de orden adjetivo y substancial.

#### **4.1.3 ¿Además del factor doctrinario, jurisprudencial, legislativo, por qué es**

##### **Importante el factor procesal?**

Además de los factores doctrinario, jurisprudencial, legislativo, es importante el factor procesal, porque éste es una “herramienta de los derechos sustanciales”, pues es todo un sistema que va a poner en práctica los derechos subjetivos, los que van a determinar la finalidad y los medios para lograrlo.

Y es que lo procesal refiere el maestro argentino (GOZAÍNI, 2018) en diferentes extractos que van a ser objeto de citas referenciales, “es una parte del derecho privado de las personas que, al llevar sus conflictos al proceso, van a solicitar la aplicación del derecho

objetivo, oponiéndose a algunos más que sostienen que el derecho procesal es derecho público, porque desde el proceso se protegen los intereses de la comunidad y los bienes jurídicos individuales”.

Y es que, “con el paso del tiempo y el desarrollo de las ideas, lo dogmático se fue extendiendo para ocuparse de los procedimientos que tienen otras áreas del saber científico, lo que provoca reclamos de autonomía desde el ordenamiento jurisdiccional procesal cívico o el ordenamiento procesal de administración o el ordenamiento procesal laboral, y uno de los más recientes y encumbrados, el ordenamiento jurisdiccional procesal constitucional”.

En el ordenamiento jurisdiccional, el factor “procesal sirva para organizar el sistema de enjuiciamiento, de la justicia y su composición, así como para consagrar su vínculo con la Constitución, como garantía única que vaya a asegurar el proceso, a través del respeto a las demás garantías”.

“Esta cuestión relaciona directamente con las garantías constitucionales que preservan la eficacia y el cumplimiento de los derechos que dependen de los instrumentos que se establecen para hacer efectiva la tutela prometida, donde el mecanismo instrumental es el proceso, observando en este plano, como una garantía posible”.

De allí que el factor “procesal no sea más que un método de debate entre personas y una garantía que otorga el Estado para que esa dialéctica sea resuelta con justicia y equidad”.

Es así que, “el vínculo entre el derecho y el factor procesal sea la fuente común de toda obra jurisdiccional, pues una sirve a la otra, recíprocamente”.

En este contexto, “podemos argumentar que, el derecho procesal sea solamente un derecho al servicio de otros, sino una auténtica ciencia autónoma, donde la instrumentalidad es del proceso, pero no de la ciencia”.

Esa “instrumentalidad no impide que la función jurisdiccional sea activa y responsable, de modo tal que no está solamente para resolver conflictos entre personas y aplicar las leyes, sino también para fiscalizar la supremacía constitucional y ejercer el control de legalidad de los actos administrativos y de los particulares o privados”.

#### **4.2 El cumplimiento de los Objetivos:**

La evaluación del cumplimiento del Objetivo general o principal planteado, arroja:

En cuanto al **objetivo principal o general**, se nos ha permitido conocer las propiedades y características básicas del Proceso Civil de Conferimiento de Escritura Pública, a la luz del Expediente Civil prototípico escogido, en el Distrito Judicial de Lima, años 2010-2012.

Respecto a los **objetivos secundarios o específicos**, también se ha logrado:

Por un lado, analizar el grado de complejidad de las causas y efectos del Proceso Civil de Otorgamiento de Escritura Pública, en el Distrito Judicial de Lima, años 2010-2012 que devinieron en una sentencia casatoria desestimatoria que ordenó la realización de un nuevo procesal civil.

Por otro lado, se ha podido discernir la razonabilidad del uso del proceso civil, en la solución de la controversia que plantea el Conferimiento de Escritura Pública dentro del caso escogido en el Distrito Judicial de Lima, años 2012-2013, que devino en que, la cuestión medular del debate jurídico no se centraba en el cumplimiento de una formalidad concreta, sino más bien la misma radicaba en determinar la eficacia de los actos jurídicos que deben ser ponderados por la autoridad judicial, a efectos de alcanzar la búsqueda verdad jurídica más cercana a la real, para poder lograr la finalidad abstracta de lograr la paz social en justicia, en la que tal función la cumpla el juez y no el proceso, por ser aquella una función de derecho público que debe hacer efectivos los derechos sustanciales, y cuyo incumplimiento por tanto, debe ser sancionado por la ley.

### **4.3. Metodología**

Empleando el método documental, se ha recurrido a encontrar como la principal base de datos en la recopilación o acopio de datos, en forma de:

Recopilaciones de publicaciones de contenido científico – técnicos relacionados al tema, caso de:

- Artículos de revistas.
- Artículos de libros
- Artículos de Tesis
- Artículos provenientes de Congresos, etc.

Todo este material articulado, de contenido temático, han tenido como objetivo reunir la oportuna y satisfactoria producción bibliográfica posible sobre el área del conocimiento del Derecho Civil sustantivo y procesal al tema relacionado al Proceso Civil tramitado en Vía Sumarísima, como efectivamente se tramitó el Caso correspondiente al Expediente Judicial seleccionado.

### **4.3 Estrategias cumplidas**

En la elaboración de nuestra estrategia de estudio nos hemos visto obligados a:

- Delimitar el problema o marco temático a investigar.
- Revisar el marco teórico asociado al problema que ha guiado nuestro trabajo.
- Recopilar la bibliografía que ha identificado nuestras preguntas o hipótesis de trabajo que, al haber sido ya probadas, nos sirven como tesis, que nos puede llevar a formular antítesis y de allí derivar en síntesis o soluciones finales.
- Postular mediante preguntas o nuevas hipótesis de trabajo, conocimientos y situaciones

que aún no han sido probadas.

-Elaborar alternativamente algunos diagramas de flujos eventuales de orden descriptivo debido a que:

1. Se ha tratado de evitar la duplicidad en el tratamiento del tema escogido.
2. La aventura académica e intelectual en la que se ha incursionado nos ha ayudado a detectar en el contenido del tema tratado, muchos vacíos de conocimiento.
3. Nos ha mostrado que las hipótesis o preguntas de trabajo formuladas, al examen de temas conocidos en nuestro pasado de estudiantes de pregrado, ha permitido satisfacer los requisitos para ingresar dentro de nuestra investigación, así como formular hipótesis o preguntas para la ciencia del futuro que bien conducir dentro de lo posible y factible, ser probadas, generando recomendaciones que por nuestra experiencia podríamos proponer como nuevas investigaciones.
4. El desarrollo del presente Trabajo de Suficiencia Profesional ha permitido ubicar nuestro esbozo cualitativo de investigación dentro del marco conceptual diseñado.
5. Nos ha facilitado la programación y cronogramación sistemático de los plazos o los términos de realización o ejecución de nuestra exploración, indagación, verificación y recopilación de la información obtenida.
6. También nos ha permitido como aspirantes a agentes de acciones de investigación básica a conectarnos con otros agentes e incluso instituciones que están trabajando activamente en distintas disciplinas colaterales a nuestras actividades personales y académicas a lograr el objetivo común que favorezca una adecuada comunicación y un oportuno intercambio de información sobre los temas que guarden relación con el que hemos tratado en nuestro Trabajo de Suficiencia Profesional.

#### **4.4 Características del cumplimiento de formalidad contractual para acceder a la propiedad inmobiliaria.**

Se ha remitido al tratamiento desde un ángulo esencialmente procesal dogmático – doctrinario, jurisprudencial, legislativo.

Tales características en esencia son las siguientes:

1. Existe un marco normativo general, especialmente el establecido en nuestro

Código Civil y Código Procesal Civil.

2. El cumplimiento de la formalidad contractual es parte del perfeccionamiento del

Contrato que exige el cumplimiento del Otorgamiento de la Escritura Pública

3. El requerimiento de la formalidad existente implica la observancia de una necesaria y obligatoria solemnidad convencional.

4. La formalidad del Conferimiento de la Escritura Pública, es de carácter probatorio, pero no necesariamente de validez, eficacia y vigencia del instrumento acreditatorio.

5. A pesar de la tendencia a la permanencia de la legislación y la costumbre jurídica, el cumplimiento de la formalidad no es perenne y perpetua, sino que evoluciona y está afecta a modificaciones contractuales

6. El Conferimiento de la Escritura Pública, no siendo una cuestión de importancia única y universal, tampoco es la que hace exclusivo el requerimiento de las formalidades existentes, sino que es parte de la tipicidad contractual.

7. En todo lo anterior, es necesario considerar que debe haber una exteriorización de la voluntad común en materia contractual, tema de importancia esencial.

## **6. Tecnologías de información:**

Se ha recurrido al conocimiento electrónico e internet a efectos de estructurar una base de datos, que se ha distribuido en:

**6.1. Registros:** cada registro representa un único documento (una referencia a un artículo de revista, libro, tesis, etc.)

**6.2. Campos:** a su vez los registros se dividen en campos. Cada campo representa un tipo de información sobre un documento, por ejemplo el título, el autor, etc. Se identifican con una etiqueta: *Au*=autor, *TI*=título, *DE*=descriptores.

**6.3. Software o interfaz de búsqueda.** Es el programa informático que permite hacer búsquedas. Varía según la empresa con la que se contrate la suscripción y suele disponer de cajones de texto y menús desplegables para filtrar las búsquedas.

## **7. Ética y desarrollo profesional**

En el desarrollo del trabajo realizado, se ha observado como una regla de oro: el respeto estricto a la propiedad intelectual de nuestras fuentes de consulta

En cuanto a las personas que han colaborado con nosotros en la facción y estructuración sistemática del presente trabajo, se les ha transmitido nuestra posición respecto a la reserva necesaria que se requiere del conocimiento informado que nos ha sido brindado, el cual debe preservarse

## **8. Actividades complementarias laborales o culturales.**

El trabajo realizado ha compatibilizado nuestro horario de labores en el incesante quehacer de nuestro día a día, lo que ha permitido vincular un tanto nuestros conocimientos de estudiantes de pregrado con los que ahora tenemos como Bachilleres y Egresados de esta



especialidad del conocimiento humano, el Derecho

Civil.

Asimismo, para reforzar una mejor estructuración del trabajo realizado, se ha procedido a emplear en nuestras horas de descanso, a emplearlo para concurrir a eventos de orden cultural que se relacionan con el desarrollo, profundización y de experiencias en las actividades vinculadas al tema en mención.

## CONCLUSIONES.

De la información acumulada, se procede a formular las siguientes:

**Primera.** - El enfoque de la presente investigación básica es de corte cualitativo, es decir para explicar las características, motivaciones y peculiaridades del fenómeno socio-jurídico investigado, en este caso el Conferimiento de Escritura Pública, sea por causal ineficacia esencial o por ineficacia estructural o invalidez del acto o negocio jurídico que, en este caso toma forma de contrato, pero que, en cada caso en concreto, son distintos.

**Segunda.** - Respecto al cumplimiento de los objetivos, éstos se han concretado, ya sea desde su perspectiva principalista o especificista, permite conformar patrones narrativos que hacen factible el poder explicar las relaciones de las variables de interés, en este caso el proceso civil de Conferimiento de Escritura Pública y su trámite jurisdiccional, sea en el plano de lo general a que se refiere a sus propiedades y características, o específicamente respecto a su grado de complejidad o por la razonabilidad de su uso en el trámite jurisdiccional efectivo.

**Tercera.**- En lo relacionado con el aspecto de la dogmática doctrinal, el Otorgamiento de Escritura Pública, es un procedimiento jurídico-procesal que regula el artículo 1412° del Código Civil, que procesalmente es complementada taxativamente por los numerales 6) y 8) del artículo 546° y afines del Código Procesal Civil, cuyo texto sustancial expresa de manera imperativa que, “sea por orden expresa de la ley o por convenio deba otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no adquiera la formalidad solemne prescrita legalmente que es la convenida por las partes por escrito, bajo cargo de nulidad, siendo que ellas pueden compelerse recíprocamente a satisfacer la forma exigida”.

**Cuarta.-** En cuanto a lo relacionado al aspecto de doctrina jurisprudencial, la misma nos remite al IX Pleno Casatorio Civil, Casación N° 4442-2015-Moquegua del 09 de agosto del 2016, cuyos aspectos más significativos vamos a adjuntar como Tercer Anexo del desarrollo del presente Trabajo de Suficiencia Profesional; demandantes: MEJÍA GARCÍA, Liliana Amanda y BARRIOS CARPIO, Jubert Alberto; demandados: REÁTEGUI MARÍN, Rosa Estrella y COLLANTES ARIMUYA, Ángel Gabriel; Materia: Otorgamiento de escritura pública; Vía procedimental: Proceso Sumarísimo, el cual en su Sumario, desarrollo el I. Resumen del proceso; II. la Justificación del Pleno Casatorio y delimitación de la cuestión jurídica a dilucidar; III. las opiniones de los amicus curiae, y IV. El planteamiento del problema que abarca: El contrato y sus efectos; el principio de la libertad de forma; las formas ad solemnitatem y ad probationem; la naturaleza del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública; el proceso de calificación del acto jurídico; el control de validez del acto que se pretende elevar a escritura pública, que a su vez se amplía comprendiendo: la declaración de oficio de la invalidez del acto que se pretende elevar a escritura pública y a la declaración de oficio de la invalidez y los principios del proceso; además de los casos específicos sobre otorgamiento de escritura pública, bajo las formas de: el contrato de compraventa y el contrato de donación y el contrato de anticresis; así como del Control de eficacia del acto que se pretende elevar a escritura pública, que comprende: la condición suspensiva, el plazo suspensivo y el otorgamiento de escritura pública; así como la excepción de incumplimiento y el otorgamiento de escritura pública; la resolución del contrato y el otorgamiento de escritura pública

**Quinta. -** En el aspecto legislativo, se constata que la exigencia del Otorgamiento de Escritura Pública como formalidad ad solemnitatem, se considera como un efecto natural de los contratos de compraventa. Esta cuestión se ampara en bases fundamentales que se encuentran dentro de la Constitución Política del Estado, el Código Civil, en cuanto a la

articulación que fuere pertinente, el Código Procesal Civil, la Ley General de Sociedades, entre otras normas afines.

**Sexta.** - En lo metodológico, ha primado el empleo de los métodos de Estudio de Casos, Documental, Hermenéutico, Exegético, Argumental y Analítico-Deductivo, en todos los cuales se ha pasado por cuatro fases fundamentales: la Preparatoria, el Trabajo de Campo, la Analítica y la Informativa. En la primera se ingresó a las sub-fases de reflexión y diseño que concretó el Marco Teórico-conceptual y la Planificación de actividades; en la segunda se accedió al campo para recoger productivamente los datos; en la tercera se realizaron tareas de reducción de datos, de disposición y transformación de datos y de obtención de resultados y verificación de conclusiones; y en la cuarta se escribió el Informe del Trabajo de Suficiencia Profesional resolviéndolo como un “puzzle game o rompecabezas” al mismo tiempo que ofrecer un resumen de los principales hallazgos, presentando resultados que apoyan las conclusiones.

**Séptima.** – La transmisión de bienes inmuebles en el Perú, está regulado por un Código Civil que establece el principio consensual presente en el artículo 949°, por el que, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor, propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, lo que quiere decir que, para el legislador peruano, el mero consenso de las voluntades de las partes es suficiente para que se produzca la transferencia de los inmuebles, de manera que se torna irrelevante la suscripción de un contrato, la entrega del bien o la misma inscripción de su transmisión mediante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

**Octava.** – La nutrida jurisprudencia registral y judicial, caso de la Casación N° 415-99 establece que la inscripción registral de las transferencias de predios es una cuestión meramente declarativa, pues únicamente reconoce el acceso legal a la propiedad obtenida luego de la transferencia del bien inmueble, mas no lo constituye.

**Novena.-** La ciudadanía peruana, está influenciada por el sistema de transferencias de bienes inmuebles de procedencia francesa, que recoge la teoría espiritualista para la cual sólo se requiere sólo el simple acuerdo de las partes para que exista la obligación jurídica de transmitir, que es distinto al sistema alemán, donde la inscripción de las transmisiones de inmuebles es un requisito indispensable para que se constituya la transferencia de la propiedad, lo que garantiza una oponibilidad plena.

**Décima.** – La seguridad jurídica en el ámbito contractual inmobiliario nacional, se manifiesta de manera estática y dinámica, por la primera el titular del derecho tiene la certeza de mantener la propiedad inmobiliaria, impidiendo con ello ser retirado o despojado de ella, es decir tiene un aval público; pero además por la segunda, se alude a la riqueza que se pueda obtener del ejercicio de las atribuciones que un titular del derecho de propiedad pueda tener. Esto último hace posible que, en el sistema de seguridad jurídica, los agentes económicos gocen de mayor predictibilidad para disponer de sus inmuebles, lo que va a reducir la incertidumbre en el intercambio y generará que las partes no busquen mecanismos de protección que les genere costos, haciendo más barata la transacción.

## RECOMENDACIONES.

Se formulan las siguientes:

1. Cuestiones inmobiliarias como la problemática del Conferimiento de Escritura Pública, si bien por su carácter procesal sumarísimo, tenderían en muchos casos a ser estudios de carácter cualitativo, sin embargo, hay que advertir a la ciudadanía que siempre en una visión más amplia, debemos situar lo que suceda en el ámbito inmobiliario a efectos de poder emplear métodos e información crítica que tiene carácter cuantitativo o mixto, ya que en muchos casos, los problemas se prestan de manera predecible a formular e investigar con datos cuantificables, especialmente en procesos de valuación de inmuebles y otros factores como ubicación y panorama de la inversión a mediano o largo plazo que incide de modo determinante en los precios de este tipo de bienes, en el mercado.
2. Cuando se realicen trabajos de investigación de corto, mediano o largo alcance, siempre hay que tener presentes y bien definidos los objetivos, pues ellos de manera general o específica siempre van ayudar a formular análisis sobre la población y las muestras, permitiendo lograr los resultados que pueden estarse buscando, de cara a encontrar la certeza objetiva del estudio o la investigación que se está realizando.
3. Considerar que no todo proceso civil de Conferimiento de Escritura Pública va a estar encasillado dentro de la vía procedimental sumarísima, pues ello depende de si la causa probandi que lo motiva, lo que va a depender de la naturaleza del acto o el negocio jurídico que lo origina o de los efectos que éste puede llegar a producir, lo que tiene que ver con situaciones que van a determinar su validez o ineficacia estructural.

4. En el Derecho contemporáneo, quienes incursionan en el campo de la teoría y práctica regular de la doctrina jurisprudencial civil, deben estar premunidos siempre del conocimiento actualizado de los Plenos Casatorios Civiles, los que son importantes porque les permiten conocer los precedentes que serán vinculantes para todos los jueces de la República, en tanto ellos tienen la obligación de unificar el principio de jurisprudencia, a efectos de disminuir la carga procesal y fortalecer el principio de igualdad en las sentencias, so riesgo de mantener la sensación de desconfianza que tiene la población de su ejercicio profesional de funcionarios públicos, como magistrados.

5. Para la comunidad jurídica y no jurídica, en el mundo del Derecho Inmobiliario resulta muy importante diferenciar los tipos de formalidad que se presentan dentro del acto o el negocio jurídico inmobiliario, en donde se manifiesta la voluntad para la celebración de los mismos, que generalmente tiene su mejor expresión en el derecho de contratos y que por eso nos va a permitir estar avisados del mandato que impone el legislador para obligarnos a tener formas específicas de actuar acorde a varios criterios: verbal, escrito, público, solemne, real, electrónico, constituyente - esencial (ad solemnitatem) y evidenciario (ad probationem) que, en el campo de los contratos, va a generar la adopción incluso de medidas apercibitivas devinientes en sanción de nulidad, las que van a afectar de manera determinante, el interés de las partes.

6. A la comunidad universitaria en el área de Derecho, por experiencia propia les transmitimos a manera de consejo sui generis, la idea de inculcar en el estudio o trabajo académico cotidiano de corte civil o no, inmobiliario u otro, el uso continuo y diario de la

metodología, pues ello va a permitir que los estudiantes desde ya, desarrollen una actitud crítica, que les facilitará la formulación de análisis, mayor discernimiento, evaluación y juicio en cada los actos de su propio quehacer, sea con acierto o error que ellos vayan a realizar, para a partir de ellos poder construir nuevos y necesarios conocimientos, teniendo como sustento de base, el seguimiento de los pasos del método científico.

7. El usuario promedio de los servicios que prodiga el Derecho inmobiliario en nuestro país, debe apartarse de la cultura que ha impuesto la Teoría espiritualista que jurídicamente nos desconecta de nuestra auténtica realidad, lo que se ve agravada por el avance incesante y variopinto de la delincuencia en el Perú, que amenaza cuotidianamente la seguridad jurídica que proviene de nuestras transacciones contractuales, sustentadas sólo en el mero acuerdo consensual y que descuida clamorosamente el aspecto registral del acto o negocio jurídico que se traduce en situaciones de excesivo riesgo al momento de realizar compromisos de índole contractual en las transferencias de bienes inmobiliarios.

8. En la sociedad y realidad actual que vivimos, para el ciudadano peruano de a pie que sea prevenido y organizado, ha llegado el momento de optar por una propuesta legislativa mayoritaria que cambie el sistema registral público de la propiedad en el Perú, para efectos de pasar del viejo y obsoleto sistema registral declarativo al nuevo y moderno sistema registral constitutivo, lo que significa también, el paso de la situación del registro informal de la propiedad al de la situación del registro de su formalización.

9. Para superar la grave situación que padece el sistema registral de la propiedad en el Perú, es necesario fomentar campañas institucionales de concienciación, para impulsar que la



ciudadanía cambie de actitud para para la preservación y cuidado de su caudal patrimonial inmobiliario y con ello pueda adoptar una decisión debidamente informada de opción concertada por la formalización que brinda el sistema registral que garantiza la preservación y mantenimiento de una real seguridad jurídica.

**10.** El crecimiento económico del país, el incremento incesante de la delincuencia contra la propiedad inmobiliaria y la posibilidad de incremento de la riqueza inmobiliaria en la población vinculada al dominio de la propiedad inmobiliaria, debe obligar al común de la ciudadanía a cambie no sólo sus ideas, sino también las actitudes y valoraciones sociales, optando siempre por adoptar una posición preventiva ante la posibilidad cierta además, de poner en grave peligro y riesgo, la transferencia de sus unidades de propiedad inmobiliaria.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**ABCivil: Parte General. (08 de Abril de 2023).** *GLOSARIO JURÍDICO*. Obtenido de  
Conceptos fundamentales de Derecho Civil / Parte  
general:

[file:///C:/Users/USER/Downloads/Glosario%20definitivo%20\(1\)%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/Glosario%20definitivo%20(1)%20(1).pdf)

**Academy, E. (12 de Mayo de 2022).** *Conceptos básicos de redes*. Obtenido de 7  
estrategias para promover su investigación científica a no  
científicos:

<https://www.enago.com/es/academy/tag/networking-basics/>

**ALIAGA HUARIPATA, L. (2004).** *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo V. Derechos  
Reales. Artículo 1098°; FORMALIDAD DE LA HIPOTECA*. Lima - Perú:  
Gaceta Jurídica.

**BEAUMONT CALLIRGOS, R. (2004).** *EL CÓDIGO CIVIL COMENTADO, Tomo V,  
Artículo 1108°: HIPOTECA PARA GARANTIZAR TÍTUILOS  
TRANSMISIBLES POR ENDOSO O AL PORTADOR*. Lima - Perú: Gaceta  
Jurídica.

**BETTI, E. (1969).** *Teoría general del negocio jurídico*. Madrid - España: Revista de  
Derecho Privado.

**BETTI, E. (2000).** *Teoría General del Negocio Jurídico*. Granada - España: Editorial  
Comares.

**BIANCA, M. (1984).** *Diritto Civile. Dott. A. Vol. III*. Milano - Italia: Giuffre Editore.

**BURBANO MURIEL, A. (1984).** *El derecho de retención*. Bogota - Colombia: Facultad

de Derecho de la Pontificia Universidad Javierana.

**C.S. Cas. 3108-2008-Lima, 9/14/2010.** Fundamento de Voto de Magistrado GONZÁLES CAMPOS (Corte Suprema 14 de Agosto de 2010).

**CANALES TORRES, C. (2004).** *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo IX. Artículo 1925°: FORMALIDAD DEL CONTRATO.* Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

**COCA GUZMÁN , S. J. (21 de ENERO de 2021).** *lp Pasión por el DERECHO, lpderecho.pe.* Obtenido de Proceso sumarísimo: reglas, plazos, competencias: <https://lpderecho.pe/proceso-sumarisimo-codigo-procesal-civil/>

**Diccionario de la lengua española: RAE. (22 de Marzo de 2023).** *Definición de inteligible.* Obtenido de rae.es: <https://dle.rae.es/inteligible#:~:text=2.-,adj.,sin%20intervenci%C3%B3n%20de%20los%20sentidos.>

**EDQUEN RAFAEL, J. A. (2020).** *La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria.* Lambayeque - Perú: El autor.

**ESCOBAR ROZAS. (2004).** *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo I. Artículo 219°, numeral 6): CAUSALES DE NULIDAD ABSOLUTA.* Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

**Etapa del saneamiento no es oportunidad procesal para pronunciarse sobre el fondo controvertido, Cas. 276 - 2009 - Piura, ago, 02/2011.** V.P. ARAUJO SÁNCHEZ (Corte Suprema 02 de Agosto de 2011).

**GARCÍA MONTÚFAR, J.(2004).** *CÓDIGOCIVIL COMENTADO, tomo V. Derechos Reales. Artículo1092: FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ANTICRESIS. .* Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

**GÓMEZ ANGARITA, J. F. (2012).** *La Escritura Pública como requisito para la*

*Constitución y Reforma de Sociedades Mercantiles*. Bogotá D.C. - Colombia:  
Pontificia Universidad Javierana.

**GONZÁLES LOLI, J. L. (2004).** *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo X. Artículo 2010°: TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN*. Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

**GOZAÍNI, O. A. (25 de Julio de 2018).** *TEORÍA GENERAL DEL DERECHO PROCESAL*. Obtenido de El objeto científico que estudia el derecho procesal:  
<https://gozaini.com/wp-content/uploads/2018/08/Elementos-de-DPC-Ediar.pdf>

**HUAYAMA GUERRERO, J. I. (2018).** *"LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATOS TRASLATIVOS DE PROPIEDAD LA INEXISTENCIA DE MECANISMOS DE DEFENSA IMPRESCRIPTIBLE"*. Piura - Perú: La autora.

**JIMÉNEZ PICHARDO, C. L., & ZELEDÓN ARANCIBIA, N. E. (2010).** *"Importancia de la Estructura de la Escritura Pública para la producción de efectos jurídicos"*. Managua - Nicaragua: Universidad Centroamericana (UCA).

**LEDESMA NARVÁEZ, M. (2008).** *COMENTARIOS AL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Análisis artículo por artículo. Tomo II. Artículo 546°: Procedencia del Proceso Sumarísimo*. Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

**LEÓN BARANDIARÁN, J. (1993).** *"Tratado de Derecho Civil"*. Tomo VI. Lima - Perú.:  
WG Editor.

**LOVÓN SÁNCHEZ, J. (2006).** *INCONSTITUCIONALIDAD DEL PROCESO SUMARÍSIMO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PERUANO. VERITAS*  
9(1), 2005, 36 - 46.

**MONROY GÁLVEZ, J. (1992).** Los medios impugnatorios en el Código Procesal Civil.

*Ius Et Veritas n. 5., 21 - 31.*

**PALACIOS MARTÍNEZ, E., & PACHAS BUSTILLO, J. L. (2004).** *CÓDIGO CIVIL*

*COMENTADO. Tomo VII. Artículo 1429°: RESOLUCIÓN DE PLENO*

*DERECHO.* Lima - Perú.: Gaceta Jurídica.

**PAPAYANNIS, D. M. (25 de Febrero de 2019).** *La planificación jurídica y sus*

*funciones. Legal Planning and its Funtions.* Obtenido de Discusiones XX:

//C:/Users/USER/Downloads/la- planificación-juridica-y-sus-funciones-1048766.pdf

**PARMA, C. (2005).** *Código Penal de la Nación Argentina Comentado. Tomo II.* Córdoba:

Mediterránea - Cuyo.

**Que el abogado no esté habilitado, no justifica que se declare la inadmisibilidad o la**

**improcedencia del escrito, Cas. 2155-2015-Lima Norte, jul. 17/2017. S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ. (Corte Suprema 17 de Julio de 2017).**

**Redacción La Ley. (17 de Junio de 2019).** Corte Suprema: ¿Como deben motivarse las

sentencias penales de segunda instancia? *La Ley El ánuulo legal de la noticia,*

pág. 1.

**RAMÍREZ IZAGUIRRE, L. C., & ROCA MENDOZA, O. G. (2017).** "Otra vez" la

perfección al derecho de propiedad: el otorgamiento de escritura pública.

*ACTUALIDAD CIVIL N° 34 Abril 2017 ISSN 2013-4828 (Impresa) ISSN 2415-*

*2277 (en línea) - ESPECIAL DEL MES - COMENTARIO DE*

*JURISPRUDENCIA, 87 - 107.*

**ROCA SASTRE, R. M. (1992).** Legislación sobre Registro Mercantil. En A.

ESTURILLO LÓPEZ, *Estudio de la legislación sobre el Registro Mercantil. Práctica de legislación mercantil societaria. Centro de Estudios Registrales.* Madrid - España: Colegio de Registradores de la Propiedad. Bienes Muebles Mercantiles de España.

**SALVATIERRA VALDIVIA, G. (2004).** *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo VIII. Artículo 1549°: PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA.* Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

**SHAPIRO, S. (2014).** *Legalidad. Traducción de PAPAYANNIS, D.M. y RAMÍREZ LUDEÑA, L.* Madrid, Barcelona - España: Marcial Pons.

**SUÁREZ GAMARRA, S. (2004).** *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo VI. Artículo 1304°: FORMA DE LA TRANSACCIÓN.* Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

**TANTALEÁN ODAR, R. M. (s.f.).** "Comentario al artículo 559° del Código Procesal Civil". *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL N° 32 (Febrero 2016)*, 455 - 550.

**TANTALEÁN ODAR, R. M. (2016).** "Comentario al artículo 546° del Código Procesal Civil". *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL N° 32 (Febrero 2016)*, 335 - 350.

**TANTALEÁN ODAR, R. M. (2016).** "Comentario al artículo 552° del Código Procesal Civil". En Varios, *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo.* (págs. 442 - 454). Lima: Gaceta Jurídica.

**VIDAL RAMÍREZ, F. (2004).** *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo I. Artículo 144°: FORMA AD PROBATIONEM y FORMA AD SOLEMNITATEM.* Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

**ZAFFARONI, E. R. (1999).** *Tratado de Derecho Penal. Parte General. Tomo III.* Buenos Aires - Argentina: Ediar.

**ZAVALETA RODRÍGUEZ, R. (2004).** *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo V.*

*Artículo 1129°: LÍMITE Y CESE DEL DERECHO DE RETENCIÓN.* Lima -

Perú: Gaceta Jurídica.

**ZIVALLOS VILLANUEVA, V. I. (2018).** *"Vulneración del Derecho de Propiedad de*

*bienes inmuebles en el Proceso Judicial de Otorgamiento de Escritura Pública*

*como consecuencia de un Fraude Procesal"*. Lima - Perú: Universidad César

VALLEJO.

**ANEXOS****ANEXO N° 01. Evidenciade Similitud Digital.**

Estudio compendiado del proceso civil de  
Otorgamiento de Escritura Pública,  
desde el prototipo del Expediente Civil N°  
04026-2010-35-1706-JR-PE-03 tramitado  
en la jurisdicción civil de Lima - Perú,  
durante los años 2010 -2012”.

*por* Espillco Esquivel, Artemio & Jurado Inocente, Mao Pedro

---

**Fecha de entrega:** 07-ago-2023 02:20p.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 2142767636

**Nombre del archivo:** TSP\_EEA-JIMP\_ASESOR\_TSP\_MCH.\_1.docx (4.23M)

**Total de palabras:** 38821

**Total de caracteres:** 210195



Estudio compendiado del proceso civil de Otorgamiento de Escritura Pública, desde el prototipo del Expediente Civil N° 04026-2010-35-1706-JR-PE-03 tramitado en la jurisdicción civil de Lima - Perú, du

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://id.scribd.com">id.scribd.com</a> Fuente de Internet	1%
2	<a href="https://lpderecho.pe">lpderecho.pe</a> Fuente de Internet	1%
3	<a href="https://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	1%
4	<a href="https://repositorio.upci.edu.pe">repositorio.upci.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="https://ius360.com">ius360.com</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="https://repository.javeriana.edu.co">repository.javeriana.edu.co</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="https://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="https://documentop.com">documentop.com</a> Fuente de Internet	<1%

9	<a href="http://cdn.universidadviu.com">cdn.universidadviu.com</a> Fuente de Internet	<1 %
10	<a href="http://www.uco.es">www.uco.es</a> Fuente de Internet	<1 %
11	<a href="http://www.slideshare.net">www.slideshare.net</a> Fuente de Internet	<1 %
12	<a href="http://andrescusi.files.wordpress.com">andrescusi.files.wordpress.com</a> Fuente de Internet	<1 %
13	<a href="http://www.lexsoluciones.com">www.lexsoluciones.com</a> Fuente de Internet	<1 %
14	<a href="http://qdoc.tips">qdoc.tips</a> Fuente de Internet	<1 %
15	<a href="http://psicolog.org">psicolog.org</a> Fuente de Internet	<1 %
16	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	<1 %
17	<a href="http://nanopdf.com">nanopdf.com</a> Fuente de Internet	<1 %
18	<a href="http://pdfcoffee.com">pdfcoffee.com</a> Fuente de Internet	<1 %
19	<a href="http://www.pj.gob.pe">www.pj.gob.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
20	<a href="http://livrosdeamor.com.br">livrosdeamor.com.br</a>	

	Fuente de Internet	<1 %
21	<a href="http://repositorio.unsaac.edu.pe">repositorio.unsaac.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
22	<a href="http://repository.ucc.edu.co">repository.ucc.edu.co</a> Fuente de Internet	<1 %
23	<a href="http://vbook.pub">vbook.pub</a> Fuente de Internet	<1 %
24	<a href="http://repositorio.unp.edu.pe">repositorio.unp.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
25	<a href="http://es.scribd.com">es.scribd.com</a> Fuente de Internet	<1 %
26	<a href="http://busquedas.elperuano.pe">busquedas.elperuano.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
27	<a href="http://pt.scribd.com">pt.scribd.com</a> Fuente de Internet	<1 %
28	<a href="http://repositorio.usanpedro.edu.pe">repositorio.usanpedro.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
29	<a href="http://pt.slideshare.net">pt.slideshare.net</a> Fuente de Internet	<1 %
30	<a href="http://repositorio.uladech.edu.pe">repositorio.uladech.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
31	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru	<1 %

Trabajo del estudiante

---

**32** [hdl.handle.net](http://hdl.handle.net) <1 %  
Fuente de Internet

---

**33** [scc.pj.gob.pe](http://scc.pj.gob.pe) <1 %  
Fuente de Internet

---

**34** Submitted to Universidad Católica de Santa  
María <1 %  
Trabajo del estudiante

---

**35** [cybertesis.unmsm.edu.pe](http://cybertesis.unmsm.edu.pe) <1 %  
Fuente de Internet

---

**36** [www.iurisconsulting.net](http://www.iurisconsulting.net) <1 %  
Fuente de Internet


---

Excluir citas      Activo

Excluir coincidencias < 20 words

Excluir bibliografía      Activo

## ANEXO N° 02. Autorización de publicación en repositorio.


  
**UPCI**
  
 CAMINO AL ÉXITO

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

## FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: ESPILLCO ESQUIVEL VIRGILIO ARTEMIO

DNI: 07013910 Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Domicilio: ASOC. FLORESTA 172: BLT: 19 SAN JUAN de Miraflores

Teléfono fijo: \_\_\_\_\_ Teléfono celular: 920603597

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: DERECHO Y CIENCIA POLITICAS

Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller ( ) Tesis ( )

Título del Trabajo de Investigación / Tesis:

Estudio conpendiado del proceso civil de otorgamiento de escritura pública, desde el prototipo DEL Expediente civil N°-04026-2010-35.1706-JR-PE-03 tramitado en la Jurisdicción civil de Lima-perú, durante los años 2010-2012

3.- OBTENER:

Bachiller ( ) Título (X) Mg. ( ) Dr. ( ) PhD. ( )

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA


Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art23 y Art.33.


Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):

( ) Sí, autorizo el depósito y publicación total.

(X) No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los 21 días del mes de AGOSTO de 2023.


  
 Firma





## FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

### 1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: JURADO INOCENTE MAO PEDRO  
 DNI: 10396458 Correo electrónico: pedrosky@gmail.com  
 Domicilio: CALLE AQUILINO SAM JARA 112 A Lote 6 - floor  
 Anoncas  
 RIMAC  
 Teléfono fijo: \_\_\_\_\_ Teléfono celular: 983511454

### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller ( ) Tesis (X)

Título del Trabajo de Investigación / Tesis:

ESTUDIO COMPENDIADO DEL PROCESO CIVIL DE OTORGAMIENTO  
DE ESCRITURA PÚBLICA, DESDE EL PROTOTIPO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 04026-2010-35. 1706-JR-PE-03 TRAMITADO  
EN LA JURISDICCIÓN CIVIL DE LIMA-PERÚ, DURANTE LOS  
AÑOS 2010-2012.

### 3.- OBTENER:

Bachiller ( ) Título (X) Mg. ( ) Dr. ( ) PhD. ( )

### 4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art23 y Art.33.

Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):

( ) Sí, autorizo el depósito y publicación total.

(X) No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los  
21 días del mes de AGOSTO de 2013.

  
 \_\_\_\_\_  
 Firma



**ANEXO N° 03. – Otras evidencias:****COMENTARIOS A LA SENTENCIA DEL IX PLENO CASATORIO.****Nelson Ramírez Jiménez**

El 18 de enero de 2017 se publicó en el diario oficial El Peruano, la sentencia del IX pleno casatorio referido al caso 4442-2015-Moquegua, sobre otorgamiento de escritura pública, tramitado en la vía sumarísima, y cuya particular importancia era definir si en un proceso de esa naturaleza podía discutirse y resolverse la nulidad del acto jurídico cuya escrituración se pretende.

Como bien se sabe, un pleno casatorio es la reunión de los magistrados de las Salas Civiles permanente y transitoria (10 magistrados en total) de nuestra Corte Suprema, convocados para discutir un caso cuya materia controvertida ha venido resolviéndose de manera contraria en procesos similares anteriores.

En efecto, existían sentencias que no admitían la discusión de la nulidad del contrato, tema sustancial, al interior de un proceso sumarísimo en que se ventilaba una mera formalidad, el otorgamiento de la escritura pública, por las limitaciones que éste tipo de procesos tiene señalado en la ley. En sentido contrario, otras sentencias han resuelto en el sentido que el juez estaba obligado a analizar la existencia de los elementos de validez del acto jurídico, sin que ese deber se vea limitado por la naturaleza sumarísima del proceso respectivo. Esa posición contradictoria justificó la convocatoria al pleno, uno de cuyos objetivos es, precisamente, procurar la uniformidad de la jurisprudencia nacional.

La vista de la causa en audiencia pública se realizó el 8 de junio de 2016. La sentencia aparece expedida el 9 de agosto de 2016, es decir, dos meses después de discutida. Sin embargo, es publicada 6 meses después de resuelta. Una incomprensible demora para el mero trámite de publicación, lo que es necesario cuestionar en aras de una justicia célere, más exigible cuando la sentencia emitida declara la nulidad del proceso y hace un reenvío

a primera instancia, lo que genera a las partes la carga de seguir litigando varios años más de su vida. No es correcto que la demora genere más agobio a los litigantes.

La sentencia es amplia, prolija y aborda muchos aspectos, tanto procesales como sustantivos, que ameritan ser evaluados. Por ello, me permito hacer una exposición basada en la diferente naturaleza de los temas tratados. Estimo que, sin perjuicio de esa prolijidad, hay cierta demasía en su contenido; por ejemplo, cuando se dedica a precisar las razones de la improcedencia de la demanda que pretende el otorgamiento de escritura pública respecto de contratos solemnes que no se han celebrado en la forma prescrita en la ley, bajo sanción de nulidad. Es evidente que en esos casos, contenido y continente constituyen el origen de la validez de la fuente contractual, y, por tanto, si no se ha cumplido con escriturar voluntariamente, por ejemplo, la donación de un bien inmueble, no hay contrato válidamente celebrado, es decir, no hay fuente de obligaciones válida, y por tanto, nos hay obligaciones exigibles. Ergo, no se podría demandar el otorgamiento de la escritura basado en ese **acto inválido. Es demasiado claro como para que el Pleno se haya preocupado de hacer una larga exposición sobre la forma de los actos jurídicos y sobre la inviabilidad de dicha pretensión.**

**Al margen de ello, hay muchos temas que son importantes que se hayan precisado. Me he permitido seleccionar los siguientes.**

#### **I. ASPECTOS PROCESALES RELEVANTES:**

(1) Merece ponerse de resalto el que la sentencia haya incluido un amplio resumen fáctico del proceso que se resuelve, dando detallada cuenta de los aspectos centrales discutidos en las instancias de mérito. Esta síntesis es de mucha importancia, pues permitirá que los jueces de instancias inferiores, cuando tengan que resolver casos similares, puedan hacer el “distinguishing”, presupuesto necesario que les autoriza a apartarse del precedente cuando estimen que los hechos que juzgan no coinciden con los hechos tenidos en cuenta en el caso



que sirve de precedente. Las anteriores sentencias emitidas por los plenos casatorios no habían tenido mucho cuidado en hacer esta precisión.

(2) Se hace un aporte conceptual importante al diferenciarse entre proceso sumario propiamente dicho y proceso plenario rápido, tomando como base el que no existen limitaciones legales en torno a las alegaciones que pueden formular las partes o limitaciones a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia. De esa manera, se encamina el fallo en el sentido que más adelante se detalla. Hay que diferenciar proceso sumario de cognición sumaria.

(3) En base a ello, el colegiado concluye que sí es posible realizar un control de validez del acto jurídico en la tramitación de este tipo de proceso sumarísimo, siempre que dicha nulidad sea manifiesta, por lo que no se necesita que sea propuesta por el demandado en vía de reconvencción (que está prohibida en los procesos sumarísimos). Queda establecido, en más, que el juez la puede considerar de oficio y, por tanto, incorporarla como materia controvertida.

(4) Esta potestad de actuar de oficio no puede, sin embargo, ser ejercida de manera inopinada, pues en ningún caso se debe afectar el debido proceso (principios específicos: dispositivo, contradictorio, congruencia y doble instancia). La sentencia deja en claro que en caso el juez decida ejercer de oficio el poder de declarar la nulidad manifiesta del acto jurídico, debe hacerlo conciliando la tutela de los intereses generales que se ven perjudicados con la nulidad, y la tutela de las garantías procesales de las partes, para lo cual deberá promover un incidente en el que se verifique el contradictorio respectivo. Sin ese trámite, no podrá declararse, de oficio, nulidad alguna.

Pone en práctica por vez primera en la justicia nacional ordinaria, la técnica del “Overruling” prospectivo, pues se procede a abrogar dos precedentes anteriores (contenidos en el fundamento 39 del primer pleno y en el punto 5.3. del cuarto pleno) emitidos por la propia Corte Suprema. En efecto, se decide que, en adelante, la Corte Suprema debe apreciar de oficio una nulidad manifiesta aun cuando las instancias inferiores no lo hayan hecho ni las partes lo hayan alegado, debiendo en ese caso anular la sentencia y devolver los actuados a las instancias de mérito para que cumplan con el contradictorio y se respete así la doble instancia. Por otro lado, en adelante, el juez puede “declarar” de oficio la nulidad manifiesta y no simplemente limitarse a tenerla en consideración para resolver la cuestión principal discutida, pero sin que pueda emitir pronunciamiento con valor de cosa juzgada en la parte resolutive, sobre la referida nulidad.

(6) Estas dos modificaciones son de aplicación a todos los casos en que aún no exista cosa juzgada. Por tanto, los casos ya resueltos durante la vigencia de ambos precedentes, no se pueden alterar. Un claro Overruling prospectivo.

## **II. ASPECTOS SUSTANCIALES RELEVANTES:**

(1) Importante el distingo que hace la sentencia en el tratamiento de la validez y eficacia de los actos jurídicos, especialmente respecto a los contratos. Es valor entendido que validez y eficacia son dos conceptos que no se refieren a la misma situación jurídica, como equivocadamente suele sostenerse: podemos estar en presencia de un acto válido pero ineficaz, como son los casos de contratos sujetos a un plazo suspensivo.

(2) Es importante el análisis, pues el tema de fondo se vincula específicamente a la validez del contrato, por lo que podría suponerse que solo en ese caso cabe la intervención de oficio por parte del juez. Hace bien el pleno en precisar que, en el proceso sumarísimo, el juez debe

igualmente hacer un control respecto de la eficacia del contrato que se pretende elevar a escritura pública. En tal sentido, queda claro que nada impide que el juez analice si existe, por ejemplo, una condición suspensiva o un plazo suspensivo no cumplidos, lo que haría inviable el otorgamiento de la escritura que se solicita, pues tales modalidades hacen ineficaces las obligaciones pactadas, pendientes de que el plazo o la condición se cumplan previamente.

(3) También es importante que el pleno haya expresado su posición jurídica sobre el tema de la excepción de incumplimiento, tema que siendo exclusivo de los contratos con prestaciones recíprocas, no suele ser atendido con esa especificidad. En efecto, el sinalagma funcional propio de esta fuente obligacional, no había sido entendida a cabalidad y por ello, la justicia ordenaba otorgar escritura pública respecto de un contrato de compra venta a plazos, aun cuando el demandante no había cumplido con pagar el precio, es decir, cuando se había roto el sinalagma (“doy para que des”), dice el pleno, citando a Massimo Bianca, que “la exceptio non adimpleti contractus es un poder de auto tutela que tiene por efecto legitimar la suspensión de la ejecución de la prestación a cargo de uno de los contratantes, mientras el otro no cumpla su obligación”. Por ello, deja sentado que el cumplimiento de la obligación de escriturar puede suspenderse legítimamente en caso el actor haya incumplido con el pago del precio. Analiza, además, un aspecto que igualmente venía siendo mal resuelto por la justicia nacional, referido a la naturaleza de la excepción de incumplimiento, dejando sentado que al ser una excepción (mal llamada excepción) de carácter material y no procesal, debe ser analizada al resolver el fondo de la controversia y no como si fuera una excepción procesal. Se la vincula a la falta de interés para obrar por sus efectos, pero tiene una clara connotación sustancial, vinculada al equilibrio contractual en el cumplimiento de las prestaciones, en que cada prestación es causa de la otra. Por tanto, si una de las prestaciones (pago del precio) no ha sido cumplida, carece de causa exigir que se cumpla la de otorgamiento de escritura, pues la exigibilidad de ésta depende del previo cumplimiento de aquella.

(4) En esa misma línea de razonamiento, deja sentada su posición sobre la pretensión de otorgar escritura pública respecto de un contrato de compra venta resuelto extrajudicialmente por autoridad del acreedor, como resultado del ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 1430 del Código Civil. Bien señala la sentencia que “la resolución por incumplimiento es un instrumento que busca reparar el equilibrio entre las prestaciones que se ha visto afectado por la inexistente o inexacta ejecución de una de las prestaciones”. En base a ello, se pronuncia zanjando un viejo problema: Como quiera que la resolución contractual puede producirse de manera extrajudicial, no se precisa que se acredite la existencia de una sentencia judicial que declare resuelto el contrato, para que se desestime una demanda de otorgamiento de escritura pública, siendo suficiente que se acredite que el acreedor ejerció dicho mecanismo resolutorio y que lo hizo cumpliendo con los requisitos previstos en los arts. 1429 y 1430 del Código Civil. Se podría decir que el art. 1430 del Código Civil cobra plena vigencia a partir de esta ejecutoria.

### **III. PRINCIPALES PRECEDENTES CREADOS:**

(1) Se deja en claro que el proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública es un proceso plenario rápido y por ende, no limita las alegaciones que puedan formularse por las partes, sean éstas de mero carácter procesal o sustancial.

(2) Se puede declarar de oficio la nulidad del acto jurídico en discusión, siempre que sea manifiesta y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes. Si el juez considera que el contrato es nulo, lo deberá declarar así en la parte resolutive de la sentencia, sin que hayan limitaciones a que dicho pronunciamiento asuma la calidad de cosa juzgada.

(3) Se modifica la ratio decidendi contenida en el fundamento 39 del primer pleno, debiendo entenderse que la Corte de Casación puede advertir una nulidad manifiesta aun cuando las instancias de mérito no lo hayan advertido en sus respectivas instancias y sin necesidad de que

se haya invocado como agravio en el recurso de casación; en esa hipótesis, la Corte deberá declarar la nulidad y devolver el caso a primera instancia para que se promueva el contradictorio respectivo.

(4) Igualmente se modifica el precedente contenido en el punto 5.3. del cuarto pleno casatorio, debiendo entenderse que si en un proceso de desalojo el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, previa promoción del contradictorio, declarará dicha situación en la parte resolutive de su sentencia, haciendo cosa juzgada y no una mera declaración sin eficacia jurídica.

#### **IV. COMENTARIOS FINALES:**

(1) Estimo que es una de las sentencias más completas emitidas por un Pleno Casatorio. Creo, sin duda, que es la más precisa en el tratamiento de la problemática de la ejecución de los contratos con prestaciones recíprocas. Queda claro, en más, que el sinalagma funcional debe ser preservado cuando se trata de incumplimientos de envergadura en la relación jurídica.

(2) Con ésta sentencia se perfila con mucha claridad, la importancia y necesidad de que existan precedentes vinculantes sustentados en fallos emitidos por la Corte Suprema, dirigidos a poner fin a las diferentes interpretaciones que hacen los órganos judiciales. Los plenos casatorios constituyen una modalidad para la creación de esa vinculación, la que creemos debe ser reforzada.

(3) La autonomía judicial no se ve afectada. Es claro que ningún juez de la República podría sostener, en adelante, que se afecta su derecho a interpretar a su manera el derecho objetivo involucrado en el debate. La pertinencia de discutir la validez de un contrato con prestaciones recíprocas al interior de un proceso sumarísimo es una verdad apodíctica para todos. La

posibilidad de que no se otorgue escritura pública respecto de un contrato de compra venta en que el comprador no ha pagado el precio, es de una justicia conmutativa evidente. Por ende, no puede haber un Juez que sostenga que, en su criterio y bajo su saber y entender, eso no es posible.

(4) Con este aporte de la Corte Suprema, se perfila un cambio legislativo. Así como el Tribunal Constitucional tiene legitimidad para crear precedentes normativos que integran el sistema de justicia constitucional, creo que la justicia ordinaria debe tener esa misma facultad. Claro, siempre que sea ejercida con absoluta seriedad, celeridad y argumentación suficiente.