**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS**



ESCUELA DE DERECHO

DESARROLLO DE TESIS
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

PARA OPTAR EL TÍTULO EN DERECHO

**AUTOR:**

**MAYRA ALEJANDRA GILES ROBLES**

 **LINEA DE INVESTIGACIÓN: RESPONSABILIDAD CIVIL.**

**LIMA, PERÚ**

**OCTUBRE, 2017**

2

**RESUMEN**

En el presente trabajo seguido a través del expediente materia de sustentación, nos enfocamos en el tema sobre otorgamiento de escritura pública, donde, la decisión de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema no otorga Escritura Pública a favor de la parte demandante. Esto en merito a que, no se vio en todo el proceso la buena fe, así como también no se cumplio la obligación de pago, advirtiéndose así la falta de voluntad de cumplir con lo pactado por parte de los demandados.

De acuerdo a nuestro código civil y código procesal civil, el cual en que consiste el acto de Otorgamiento de Escritura, donde se aprecia la formalidad del acto jurídico, el cual debe cumplir con determinados requisitos.

En el presente trabajo, queda claro que se ha llevado criterios jurídicos compatibles a nuestras leyes, sin ser vulneradas.

**Palabras clave:** otorgamiento de escritura pública, Notario, El contrato, La

compraventa.

3

**ABSTRACT**

In the case followed by the case of support, in the present study we address the issue of the granting of a public deed was addressed, where, the Permanent Civil Chamber of the Supreme Court decides not to grant the Public Deed in favor of the plaintiff. Since, in the whole process wasn´t seen the good faith, on the part of these, as well as the obligation of payment was not fulfilled, noticing thus the lack of will to comply with what was agreed by the defendants.

According to our civil code and civil procedure code, which consists of the act of Granting Deed, where the formality of the legal act is appreciated, which must meet certain requirements.

In the present work, it is clear that it has taken compatible legal points to our laws, without being violated.

**Key words:** public deed grant, notary, contract, trading.

**DESARROLLO DE TESIS**

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA……………………………………………………………………….……….. 05

2. SÍNTESIS……………………………………………….……….…………………………………………………… 5

3. SINTESIS CONTESTACION ………………………………………………………………………………….. 8

3. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA…………………………………………………………………….. 12

4. SINTESIS PRUEBAS …………………………………………………………………………………………… 13

5. JURISPRUDENCIA …………………………………………………………………………………………….. 14

6. DOCTRINA ……………………………………………………………………....……………………………. 16

7. SÍNTESIS ……………………………………………………..………………………………………….…….. 20

8. OPINIÓN ..………………………………………………………………………………………………………. 25

 5

**SÍNTESIS DE LA DEMANDA**

Con fecha 17 de junio de 2008, doña María Aida Karelia Quimper Suarez Vda. De Moreyra, interpuso demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública, contra doña Griseida Angélica Canales Vda. De García, Magaly Angélica García Canales y don Víctor Abel García Canales, con la finalidad de que cumplan con otorgarle la escritura pública del contrato de compra venta de derechos y acciones del lote N° 09 de la porción de 7.46% (960.71 metros cuadrados) denominado Naranjuelo, distrito de Surco. El cual adquirió por el precio de US$ 28,000.00 (Veintiocho mil y 00/100 dólares americanos) así como el pago de costos y costas en caso de oposición de los demandados.

**FUNDAMENTO DE HECHO**

1.2.1 Que, los demandados con fecha 30/03/1999, como copropietarios del lote de terreno número 09, denominado Naranjuelo, distrito de Surco, se vendió porcentajes lo cual se describe en la minuta de compraventa que fue ingresada para elevarse a escritura pública ante el Notario Público Oscar Medelius Rodríguez.

1.2.2 Los demandados no han firmado la respectiva escritura pretendiendo elevar el precio a US$ 39,000.00 lo cual no les acepto.

1.2.3 En varias oportunidades les ha requerido en forma verbal para que firmen la respectiva escritura y formalmente también mediante cartas notariales.

6

**1.2.4** La minuta se encuentra en la Notaría Medelius desde el veinticuatro de abril, Kardex 47420 para su firma y recepción el saldo del precio.

**1.3 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:**

El accionante amparó su Demanda en las siguientes normas jurídicas:

* + 1. Código Civil: Artículo 1219° inciso 1 y 1412.
		2. Código Procesal Civil: artículo I Título Preliminar, 2º.

1.3.3 Constitución del Perú: Numeral 20 del artículo 2º.

La presente se tramitará por la Vía SUMARISIMA.

**1.4 MEDIOS PROBATORIOS**

1.4.1 Minuta de transferencia de porcentaje de terreno, celebrada con los vendedores, el día 30/03/1999.

1.4.**2** Carta Notarial cursada a los demandados de fecha 03/04/2008.

1.4.3 Carta Notarial de fecha 12/05/2008, manifestándole que hará valer sus derechos judicialmente.

* + 1. Partida Electrónica de Bloqueo Registral N° 49004713 de SUNARP.

**1.4.5**  Carta del Banco Sudamericano, donde se le otorga un crédito hipotecario de US$ 25,000.00, para pagarles a los vendedores.

* + 1. Pagos a cuenta ordenados por los vendedores, a terceras personas.

**1.4.7** Pagos de adeudos de los demandados efectuados a la Municipalidad de Surco, respecto del predio y otros.

 7

**1.5 ANEXOS**

Acompaño a los siguientes documentos:

1.**A** Minuta del lote de terreno del 30 marzo 1999, legalizada notarialmente.

1.B Carta Notarial de requerimiento a los emplazados de fecha 03 de abril del 2008, para que firmen E.P en el cumplimiento de dicha contraprestación.

1.C Carta Notarial de fecha 12/05/2008, comunicándoles a los demandados que procederá judicialmente.

1.D Partida Electrónica de SUNARP de bloqueo N° 49004713.

1.E Carta del Banco Sudamericano de fecha 05/06/2000, comunicándome sobre el desembolso del crédito hipotecario a mi favor por US$ 25,000.00.

1.**F** Pagos efectuados por Karelia Quimper a la Municipalidad de Surco, adeudado por los demandados.

1.**G** D.N.I. de la Sra. María Aida Karelia Quimper Suarez Vda. De Moreyra.

8

**SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Con fecha 04 julio del 2008 los demandados, contestan la demanda, solicitando al órgano jurisdiccional que se declare IMPROCEDENTE.

**FUNDAMENTO DE HECHO:**

- Que es cierto que con fecha 30 de marzo de 1999, firmaron la minuta de compraventa de transferencia de acciones y derechos.

- Manifiestan que jamás fueron puestos en conocimiento ni comunicados formalmente por parte de la demandante ni de la Notaría Oscar Medelius para firmar la escritura pública y recién se les comunica, después de nueve años, mediante carta notarial recibida en su domicilio el 05 de abril del 2008, a consecuencia de haber recibido la demandante la invitación al centro de conciliación ASPERHU con fecha 26 de marzo del 2008, para tratar puntos relacionados con la resolución del contrato y el levantamiento del bloqueo registral del inmueble materia de Litis e indemnización por daños y perjuicios y de haberle remitido carta notarial, enviada por la Notaría Sofía Ode Pereyra. En la cual se pone de conocimiento sobre la resolución del contrato materia de Litis, por incumplimiento de la obligación de pago.

- Señalan que la Notaría Oscar Medelius Rodríguez, se encuentra clausurada y suspendida en sus funciones notariales, lo que demuestra la falsedad de la demandante y al haber quedado resuelto el contrato que se pretende escriturar es que consideran que a la actora no le asiste ningún derecho real para otorgarle la escritura pública del terreno en referencia.

- Respecto al crédito otorgado por el Banco Sudamericano, la carta que se adjunta está fechada el 5 de junio del año 2000 y el comprobante del desembolso por préstamo de dinero de la suma que señala, supuestamente para pagar el saldo del precio tiene fecha el 20 de

 9

noviembre de 1999, entonces porque ha esperado tanto tiempo para recién pretender pagar ahora, en todo caso debió hacerlo judicialmente mediante ofrecimiento por consignación.

**-** Que han iniciado una acción judicial de Resolución de Contrato compra venta de la transferencia de acciones y derechos del 7.46% del terreno el Naranjuelo materia de Litis. Y el levantamiento de Bloqueo del inmueble e indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento de pago del saldo del precio contra la demandante.

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:**

Amparan jurídicamente su contestación a la Demanda en las siguientes normas.

**-** Código Civil; artículos VI, VII Del Título Preliminar, artículos 1351, 1362, 1365, 1371, 1428, 1529, 1558,1559.

**-** Código Procesal Civil artículos 442° y 554°.

10

**MEDIOS PROBATORIOS**

- La Carta de invitación remitida a la parte actora, por intermedio del centro de conciliación ASPERHU, de fecha 26 de marzo del 2008, con la que se acredita que la emplazada fue invitada a conciliar, antes de habernos remitido las cartas notariales de fecha 05 y 03 de mayo del 2008.

- La Carta del día 27 marzo 2008 remitida parte actora, por intermedio de la Notaría Sofía Ode Pereyra, con lo que se pone de conocimiento el incumplimiento los actos suscitados hasta dicha fecha a la demandante y dándose por resuelto el contrato.

**-** El Acta de Conciliación N° 442 practicada en el Centro de Conciliación ASPERHU, con lo que se acredita que la accionante María Aida Karelia Quimper Suarez Vda De Moreyra, en las fechas 04, y 11 de abril del 2008 no concurrió a dicho centro de conciliación para tratar los puntos controversiales de la Resolución del Contrato.

**-** El documento enviado notarialmente recepcionado por la parte actora del 03 mayo 2000, en la que se le hizo de conocimiento sobre el incumplimiento de pago.

11

**SÍNTESIS DE AUTO DE SANEAMIENTO**

Con fecha 04 de julio del 2008, el Juzgado emitió el Auto de Saneamiento, el cual cumple con todas las formalidades en las cuales indican que: de acuerdo al examen de lo actuado se advierte que no se han producido excepciones ni defensas previas, ni se han configurado elementos de otra naturaleza que afecten la relación jurídica procesal, en términos jurídicos, es por eso, que se llegó a la conclusión de primera etapa, que se encuentra Saneado el proceso y que cumple con toda la relación procesal.

12

**SÍNTESIS DE AUD. UNICA.**

Inicio.- Con fecha 27 de agosto del 2008 a horas diez de la mañana, citados los intervinientes, en local Trigésimo Juzgado de Civil de Lima, se hicieron presentes ambas partes procesales acompañados de sus respectivos abogados y se dio inicio a la diligencia por el Señor Juez Dr. David Suarez Burgos y el Asistente del Juez Sr. Pablo Yakovenko Pastor Yataco.

Saneamiento Procesal.- Al haberse expedido el Auto de Saneamiento previamente, se prosigue con la siguiente etapa.

Fijación de puntos controvertidos:

Determinar:

- Si los vendedores están en la obligación o no de firmar la escritura pública de fecha 30 de marzo del año 1999, momento en el cual la compradora está en la obligación de cancelar el precio.

Saneamiento Probatorio:

De parte del Demandante.- Se admitieron la mayoría de los medios probatorios ofrecidos en la demanda.

De parte de la Demandada.- Se admitieron los medios probatorios presentados por los demandados.

13

**SINTESIS Y ACTUACIÓN MEDIOS PROBATORIOS.**

En este estado advirtiéndose que los medios de prueba documentales resultan ser netamente instrumentales, se resuelve tener presente su mérito al momento de resolver.

En este estado y encontrándose los autos expedidos para ser resueltos, el distinguido magistrado reserva su decisión para emitirla. Procediendo así con lo demás dispuesto por ley.

Actuación de los medios probatorios del Demandante:

Téngase en cuenta al mérito de los documentos admitidos al momento de sentenciar las pruebas documentales:

- Contrato de compra venta de fojas 5 a 8

- Carta del 12 -05-2008 de fojas 10

- Copia Informativa Registro de Propiedad SUNARP fojas 11

- Carta del Banco Sudamericano de fecha 05 de junio del 2000 y constancia de desembolso de: 20-09-1999.

- Resumen de pagos de fojas 14.

**-** Recibo por concepto de pago a nombre de la demandante de fojas 15.

Actuación de los medios probatorios de la parte demandada:

- Invitación a conciliar por parte de los demandados hacia la demandante de fecha 26 de marzo del 2008 a fojas 40 y 41

- Carta del 27 - 03 - 2008, enviada por la Notario Sofía Ode Pereyra, a fojas 42.

-Invitación a conciliar por parte de los demandados hacia la demandante de fecha 11 de abril del 2008 a fojas 43.

- Carta del: 02 mayo 2000.

 14

JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

En este tipo de procesos, solo se busca dar determinada formalidad al acto jurídico, no revisando así los demás requisitos de los cuales se tiene amplia información con respecto a las demás disposiciones señaladas. También, es así, si se sigue un proceso por el cual pretenderemos se pueda otorgar la respectiva escritura, no impedirá que paralelamente se admita o se lleve a cabo otro proceso en el cual se solicite la invalidez del acto jurídico por el cual se pide otorgamiento (Cas. N° 2952-2003-Lima)(RIOJA, blog.pucp.edu.pe, 2009).

El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar seguridad a la celebración del acto jurídico (Cas. N° 2069-2001-Lima)(RIOJA, blog.pucp.edu.pe, 2009).

No resulta procedente la entrega del bien cuando solo pretende la formalización del derecho de propiedad (Exp. N°47420-98,1.a Sala Civil de Lima, 20/03/2000)(RIOJA, blog.pucp.edu.pe, 2009)**.**

El fallo obtenido no puede ser considerado cosa juzgada a efectos de resolver posteriormente la pretensión de rescisión del mismo acto jurídico. (Cas. N° 1646-99-Lambayeque).

En esta clase de procesos se debate la formalización de la compraventa siendo así, el abandono solicitado deviene en improcedente, ya que contienden pretensiones imprescriptibles.**(Exp. N° 29374-97, Sala Civil para Procesos Sumarísimos y no Contenciosos, 30/11/1999)** (RIOJA, blog.pucp.edu.pe, 2009).

 15

Un documento privado de fecha cierta tiene una controversia la cual adquiere eficacia jurídica en los supuestos regulados en el artículo 245 del Código Procesal Civil. De acuerdo a los incisos 2 y 3 del precepto legal precitado, un documento privado tiene la calidad de fecha cierta cuando se presenta ante funcionario público, o se presenta ante notario público para que certifique la fecha o legalice las firmas. **(CAS. Nº 643-2004- HUANUCO)**(RIOJA, blog.pucp.edu.pe, 2009)**.**

 16

DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA

 **AREA DE CONOCIMIENTO:**

Podemos ver en ésta área, que es lo que tenemos que tener en consideración para que relacionarlo con diversas áreas que existen en el derecho civil, por ejemplo con:

- Notarial.-

Ya que la escritura pública, es un documento protocolar la cual está relacionada totalmente con el Derecho Notarial (el cual en nuestro país adopta el derecho Notarial Latino, a diferencia de países Europeos, en los cuales tienen el derecho Anglosajón). Estas escrituras públicas están bajo custodia de los Notarios, en sus respectivos Archivos notariales, donde plasman diferentes actos que son presentados en su despacho, para que con las facultades que le brinda el Estado ellos puedan dar fe de los documentos.

 - Registral.-

Ya que el fin de las escrituras públicas es que sean ingresadas a registros públicos, como por ejemplo, las traslaciones de dominio, de constituciones de sociedades, de constituciones de EIRL, SAC, SA, SRL, de aumento de capital, de cambio de nombre, denominación o razón social, de cambio de domicilio, de aumento de capital, de reducción de capital, en sus diversos tipos o clases, entre otros tantos actos que pueden ser materia de estudio dentro de esta disciplina jurídica, como es por cierto el derecho registral(TORRES, IPC.PE).

 17

Civil.-

Con el derecho Civil, podemos indicar lo siguiente:

Podemos indicar que el derecho Civil es aquel que se encarga del estudio del derecho de: contratos, obligaciones, reales, registral, personal, sucesiones. Lo cual está regulado en nuestro código civil. Es ahí donde encuentran ramas de las cuales se entrelazan. También podemos señalar, que el otorgamiento de escritura pública debe cumplir con los requisitos señalados en el derecho civil, así como también con el derecho procesal civil.

Consular.-

Con el derecho consular, ya que muchas veces, en la ciudad en la que vivímos por las necesidades económicas, las personas se ven obligadas a salir fuera del país para poder forjar un futuro mejor; aun así hay responsabilidades como necesidades que ameritan cumplir en el país no pudiendo estar presentes. Es ahí donde intervienen los cónsules que se encuentran en dichos países, los cuales tienen facultades para que se realice ante ellos documentos que posteriormente serán enviados al país de origen para que puedan tener relevancia jurídica.

Procesal.-

Ya que, la escritura se convierte en un documento público cumpliendo con lo normado en nuestro código procesal civil, ya sea las vías ante quien se presenta un proceso, los plazos para presentar y contestar una demanda, las excepciones, fijación de medios probatorios, etc.

Constitucional.-

Ya que el principal derecho emana de nuestra Constitución, la cual en sus artículos señala el derecho de las personas de tener una propiedad.

 18

Es la principal fuente de derecho de la cual se entiende las demás están subrogadas, donde de manera explícita, indican los derechos fundamentales como personas que tenemos los miembros de esta sociedad.

Penal.-

Ya que de no cumplirse con lo pactado en los actos jurídicos celebrados entre las partes o que estos sean fraudulentos o hayan incurrido en algún delito, gracias al derecho penal, se puede iniciar un proceso por el cual se puede lograr la justicia que es la base del derecho.

QUIEN RESGUARDA LA ESCRITURA PÚBLICA:

Determinar que el original es la escritura pública que en el derecho es resguardada por parte de cada notario, de acuerdo con las medidas de seguridad que establece el notario competente, y en todo caso dicha medida nos parece acertada, de tal forma que el notario que tenga mayores medidas de seguridad es claro que podrá tener más acogida en el mercado(TORRES, IPC.PE).

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA RECIÉN PUEDE EXIGIRSE UNA VEZ CANCELADO EL PRECIO:

Si aún no se ha cumplido con elevar a escritura pública un contrato de compraventa con reserva de propiedad, el exigir al vendedor escriturar la minuta estará condicionada a que el comprador pague íntegramente el precio convenido. Mientras no suceda esto, no procederá el eventual otorgamiento de escritura que solicite judicialmente el comprador.

19

**CUAL ES LA FINALIDAD DE UN PROCESO INICIADO:**

La verdadera finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, cual es formalizar la celebración de un acto jurídico y no la discusión sobre la validez o eficacia del acto jurídico, ni mucho menos la transmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir(RIOJA, blog.pucp.edu.pe, 2009).

**CONCEPTO DE CONTRATO:**

En términos generales, el contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, 33 modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas.

El C.C en su Art. 1351 nos habla acerca de la definición del contrato, y en los artículos siguientes nos habla sobre la perfección de contratos, la buena fe, libertad contractual, clase de contratos (nominados e inominados, unilaterales y bilaterales, onerosos y gratuitos, conmutativos y aleatorios, consensuales y reales).

20

**SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL**

* DEMANDA

Con fecha 17 de junio del 2008, la demandante doña María Aida Karelia Quimper Suarez Vda. De Moreyra, interpuso demanda sobre Otorgamiento de Escritura Pública, contra los demandados ya arriba mencionados, con el fin de puedan otorgar la E.P del contrato de compraventa, del inmueble denominado lote N° 09 por el 7.46% (960.71 metros cuadrados) denominado Naranjuelo, distrito de Surco. El cual adquirió por el precio de dólares 28 mil, y los demás solicitados de acuerdo a autos, en caso de oposición de los demandados.

Basándose su pretensión, el Juez la califico, con fecha 20-06-2008, la cual cumple con todo lo indicado y solicitado por el C.P.C.

Indicando también, que la presente no se encuentra inmersa en los supuestos inadmisibilidad e improcedencia establecidos en los artículos 426° y 427° Admitiendo así a trámite en la Vía Sumarísima y se emite notificación de admitida la demanda a la parte demandada con el fin de que se apersone.

Se notifica a la parte demandada con fecha 27 de junio del 2008.

 - CONTESTACIÓN

La parte demandada, procede a contestar la demanda, con fecha 03 de julio del 2008, cumpliendo con el plazo de 5 días después de haber sido notificada. Afirmando que la demanda interpuesta sea

 21

declarada como improcedente estableciendo como fundamentos de derecho los artículos 1365°, 1371° y 1559°.

Mediante Resolución de fecha 04 de julio del 2008, el Juez tiene por contestada la demanda y declara saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal válida, fijando fecha y hora para la realización de la Audiencia de Conciliación.

Pruebas y Sentencia.

**AUDIENCIA UNICA:**

Con fecha 27 de agosto del 2008, se realiza La Audiencia Única, el Juez fijo los puntos controvertidos, luego se procede a la admisión de medios probatorios, en el que el Aquo admitió casi todos los medios probatorios, los cuales indica el Juez resultaran ser netamente instrumentales, se resuelve tener en cuenta al momento de resolver.

En ese estado y encontrándose los autos expeditos para ser resueltos De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 555° del Código Civil, El magistrado reserva su decisión para emitirla durante el plazo de Ley (excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia, art. 555° CPC.) dándose por enteradas las partes Se concluye la Audiencia Única, pudiendo las partes presentar sus alegatos.

PRESENTACION DE ALEGATOS

- Con fecha 03 de setiembre del 2008, la parte demandante, formula Alegatos para ser absueltos por la otra parte.

 22

- Con fecha 03 de setiembre del 2008, la parte demandada, formula Alegatos para ser absueltos por la otra parte.

- Con fecha 12 de setiembre del 2008, mediante la resolución Numero 3, se ordena déjese los autos en despacho para resolver la presente causa.

- Con fecha 10 de setiembre del 2008, la parte demandada solicita acumulación sucesiva del proceso. En cuanto a que, se viene tramitando el expediente 34747-2008 ante el 40° Juzgado Civil de Lima, sobre materia de Resolución de Contrato. La cual mediante resolución Numero 5, de fecha 20 de octubre del 2008, es declarada IMPROCEDENTE la acumulación objetiva sucesiva solicitada por la parte demandada, ya que de acuerdo al artículo 85° del C.P.C., no se cumple con la identidad de sujetos, de objeto y de causa.

SENTENCIA:

Con fecha 10 de diciembre del 2008, según RESOLUCION Numero 6, el Juez del Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, expide Sentencia y FALLA: Declarando FUNDADA la pretensión contenida en la demanda de fojas 20 a 23, debiendo la parte demandada cumplir con el Otorgamiento de Escritura Pública del Contrato de compra venta de derechos y acciones.

 APELACION.

Los demandados interponen Recurso Apelación al Amparo del artículo 556° del C.P.C. en concordancia con los siguientes artículos, señalando que: la sentencia de Primera Instancia presenta errores de hecho y derecho.

 23

Posteriormente, el Juez, revisa lo presentado por la parte solicitante del recurso con fecha 22 de diciembre del 2008, indicando que se encuentra de acuerdo a ley, disponiendo se conceda el recurso y luego ordenó se eleve los autos al Juzgado Superior con fecha 06 de enero del 2009.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

El Trigésimo Octavo Juzgado Civil, admite el recurso presentado enviándolo al superior Jerárquico.

Con fecha 13-03- 2009, La quinta Sala de la C.S, designa al expediente Número 00370-2009-0055, no cumpliendo con el plazo establecido en el Art. 376 del C.P.C., con la comunicación a las partes, quedando listo para señalar día y hora para CAUSA, la cual se realizara el 09 de junio del 2009.

Luego de absuelto el traslado al Recurso de Apelación, la parte demandada, pide 5 minutos para que su abogado exponga lo primordial frente a la sala. La cual fue concedida por la autoridad encargada.

El 09 – 06 - 2009 5 Sala Civil, REVOCARON LA SENTENCIA emitida por el primer juzgado, indicando que sea REFORMADA, la cual declararon IMPROCEDENTE.

RECURSO DE CASACION:

Dentro del término de ley, la parte demandante interpone Recurso de Casación, en base a que no la encuentra con arreglo a Ley, por tratarse en una infracción normativa al artículo 384° de la Ley 29364, indicando entre sus fundamentos que el pago del saldo la cual hace referencia la cláusula tercera de la minuta de compra venta, el pago

24

está condicionada a que la parte demandada suscriba la Escritura de Compra Venta, momento en el cual se paga el saldo del precio, y que por el contrario, se ha basado en la existencia de algunos vicios en el proceso, pero ello no es causal para declarar fundada la presente demanda.

Revisados los requisitos de forma, con fecha 13 de julio del 2009, CONCEDE el recurso extraordinario de Casación interpuesto y se ordena elevar los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema de la República. Por lo que, corresponde a esta revisar si cumple con los requisitos de fondo exigidos por nuestro ordenamiento legal (establecidos por el artículo 387° del Código Procesal Civil).

SENTENCIA EXTRAORDINARIA:

Con fecha 22 de octubre del 2009 que, luego de comprobarlo, declara PROCEDENTE el recurso. Y con fecha 20 d abril del 2010, La Sala Permanente de la Corte Suprema De Justicia De Lima, declara INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por María Aida Karelia Quimper Suarez Viuda de Moreyra, en consecuencia decidieron NO CASAR la sentencia de vista de fecha 09 de junio del 2009, obrante a fojas ciento cincuenta y dos emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano.

 25

OPINIÓN ANALÍTICA

Mediante el estudio del expediente, el 17 -06-2008, la parte demandante señalada en la introducción, interpone demanda sobre Otorgamiento de Escritura a los demandados (también nombrados en la parte introductoria) a fin que, se declare lo solicitado.

Pues señalan que la parte demandada no habían cumplido en suscribir la correspondiente Escritura en la notaria.

Es así, que el Trigésimo Octavo Juzgado en lo Civil Falla a favor parte demandante, aduciendo que el pago del saldo del precio estipulado según clausula tercera del contrato se realizaría al momento de la toma de firmas en la respectiva notaria, momento en el cual las partes cumplirán con sus obligaciones.

En segunda instancia la Quinta Sala Superior de Justicia, decide cambiar la sentencia emitida por el primer Juzgado, fundamentándola en que el acto señalado en primera instancia, estaba presto a cumplirse, sin embargo como no se llegaron a presentar a la notaria para que suscriban la escritura, no se realizó el pago respectivo. Pero aún así, la parte demandada pudo realizar el pago por consignación de haber tenido voluntad de finiquitar la relación jurídica. Ya que, si existe pretensión material, antes de convertirla en pretensión procesal, se debe de procurar realizar acciones las cuales llevaran a agotar los medios para satisfacer la pretensión material.

En tercera instancia, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, resuelve NO CASAR la sentencia, corroborando la sentencia de la Apelación.

26

Encontrándome así, de acuerdo con lo señalado y sentenciado por la Corte Suprema de Justicia de la República, la cual declara INFUNDADA la CASACION.

27

**ELABORACIÓN DE REFERENCIAS**

MATERIAL ELECTRONICO

*es.scribd.com.* (20 de MARZO de 2002). Obtenido de: https://es.scribd.com/doc/313286802/Proceso-de-Otorgamiento-de-Escritura-Publica

ABOGADOS POPULARES. (s.f.). *articulosgratisdiversos.blogspot.pe*. Obtenido de: http://articulosgratisdiversos.blogspot.pe/2013/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura.html

MANRIQUE, f. J. (s.f.). *IPC.PE.* Obtenido de: httP//.ipc.pe/inmobiliario2011/PRINCIPIOS%20REGISTRALES.COM

PQS. (s.f.). *PQS.PE*. Obtenido de: http://www.pqs.pe/actualidad/noticias/que-es-el-leasing-y-como-ayuda-las-pymes

pucp. (3 de noviembre de 2010). *blog pucp.edu.pe.* Obtenido de: http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/tag/otorgamiento-escritura-publica/ RIOJA, A. (s.f.).

RIOJA, A. (10 de NOVIEMBRE de 2009). *blog.pucp.edu.pe.* Obtenido de: http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/si-las-partes-no-acordaron-formalizar-el-contrato-de-compraventa-el-comprador-puede-demandar-el-otorgamiento-de-la-escritura-publica/

RIOJA, A. (10 de NOVIEMBRE de 2009). *blog.pucp.edu.pe.* Obtenido de:

http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/

RIOJA, A. (10 de NOVIEMBRE de 2009). *blog.pucp.edu.pe.* Obtenido de: http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/

RIOJA, A. (10 de NOVIEMBRE de 2009). *blog.pucp.edu.pe.* Obtenido de: http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/

RIOJA, A. (10 de NOVIEMBRE de 2009). *blog.pucp.edu.pe.* Obtenido de: http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/

RIOJA, A. (10 de NOVIEMBRE de 2009). *blog.pucp.edu.pe.* Obtenido de: http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/

RIOJA, A. (10 de NOVIEMBRE de 2009). *blog.pucp.edu.pe.* Obtenido de: http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/

TORRES, F. (s.f.). *IPC.PE.* Obtenido de: http://ipc.pe/inmobiliario2011/ESCRITURA%20PUBLICA%20AGENTE.doc

TORRES, F. (s.f.). *IPC.PE.* Obtenido de: http://ipc.pe/inmobiliario2011/ESCRITURA%20PUBLICA%20AGENTE.doc

TORRES, F. (s.f.). *IPC.PE.* Obtenido de: http://ipc.pe/inmobiliario2011/ESCRITURA%20PUBLICA%20AGENTE.doc

TORRES, F. (s.f.). *IPC.PE.* Obtenido de: http://ipc.pe/inmobiliario2011/ESCRITURA%20PUBLICA%20AGENTE.doc