

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXPEDIENTE CIVIL N° 01021-2013-0-1308-JP- CI-04
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO**

**AUTORA: RIVERA MEJIA DENISSE CAROLINA
LINEA DE INVESTIGACIÓN: OTORGAMIENTO DE
ESCRITURA PÚBLICA**

LIMA, 2019

Dedicatoria: A todos los estudiantes de Derecho de esta extraordinaria casa de estudios, que sigan firmes en el afán de concluir esta hermosa carrera.

Agradecimiento: A mi familia por apoyarme en esta etapa académica, en consideración especial a mi madre, Esther Mejía Espinoza.

RESUMEN

El presente trabajo está orientado a realizar un análisis minucioso del Expediente Civil N° 01021-2013-0-1308-JP-CI-04, proceso que versa sobre otorgamiento de escritura pública, tramitado en el 2° Juzgado Civil de Huaura – Corte Superior de Justicia de Lima, en la vía de proceso sumarísimo, el cual inició con la demanda interpuesta por la sociedad conyugal conformada por el señor Emidgio Sixto Nicho Canales y la señora Cruz Lilian Pérez de Nicho, contra la sucesión intestada del señor Carlos Mario Paz Cárdenas conformada por el señor Javier Fernando Paz Carvallo, el señor Cesar Augusto Paz Carvallo, la señora María Elena Paz Carvallo y la señora Magdalena Esperanza Carvallo Gautier de Paz.

Es así que, tras la postulación del proceso y la actuación de pruebas, se dictó sentencia de primera instancia que resolvió declarar fundada la demanda y en consecuencia ordenó que los demandados suscriban la respectiva escritura pública a favor de los demandados, de acuerdo a los términos del contrato de compra venta celebrado con el señor Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa doña Magdalena Carvallo Gautier de Paz con fecha 04 de febrero del 2000.

Estando ello, la parte demandada interpone recurso de apelación contra la resolución antes citada, la cual fue concedida por la Sala Civil de Huaura, que resolvió revocar dicha resolución y reformulándola se declaró improcedente la demanda, motivo por el cual, la parte demandante interpuso recurso de casación que fue resuelto por la Sala Civil y Permanente de la Corte Suprema, que resolvió declarar fundado el recurso y casaron la sentencia de vista, declarando fundada la sentencia de primera instancia.

Palabras clave: otorgamiento de escritura pública.

ABSTRACT

The present work is oriented to make a thorough analysis of the Civil File N ° 01021-2013-0-1308-JP-CI-04, process that deals with the granting of public deed, processed in the 2nd Civil Court of Huaura - Superior Court of Justice of Lima, in the way of summary proceedings, which began with the lawsuit filed by the conjugal society formed by Mr. Emidio Sixto Nicho Canales and Mrs. Cruz Lilian Pérez de Nicho, against the intestate succession of Mr. Carlos Mario Paz Cárdenas formed by Mr. Javier Fernando Paz Carvallo, Mr. Cesar Augusto Paz Carvallo, Mrs. María Elena Paz Carvallo and Mrs. Magdalena Esperanza Carvallo Gautier de Paz.

Thus, after the filing of the trial and the performance of evidence, a judgment of first instance was issued which decided to declare the claim well-founded and consequently ordered the defendants to sign the respective public deed in favor of the defendants, in accordance with the terms of the purchase and sale contract entered into with Mr. Carlos Mario Paz Cárdenas and his wife, Mrs. Magdalena Carvallo Gautier de Paz, dated February 4, 2000.

This being the case, the defendant files an appeal against the aforementioned decision, which was granted by the Civil Chamber of Huaura, which decided to revoke that decision and reformulated the claim was declared inadmissible, which is why the plaintiff filed an appeal of cassation that was resolved by the Civil and Permanent Chamber of the Supreme Court, which decided to declare the appeal well-founded and married the judgment of the hearing, declaring the judgment of first instance to be well founded.

Keywords: public deed granting

TABLA DE CONTENIDOS

CARATULA	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT	v
TABLA DE CONTENIDOS	vi
INTRODUCCIÓN.....	vii
I. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	1
II. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	4
III. FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS Y MEDIOS PROBATORIOS	6
IV. SINTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA	54
V. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	55
VI. SINTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN.....	60
VII. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA	61
VIII. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA	65
IX. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS.....	78
X. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA CONTROVERSIA	82
XI. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	92
XII. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRAMITE PROCESAL	98
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	

INTRODUCCIÓN

En el caso en concreto nos encontramos frente a una demanda de otorgamiento de escritura pública, de donde se tiene la existencia de una obligación cuya prestación consiste en suscribir una escritura pública con la finalidad de darle formalidad a un acto jurídico ya preexistente, ello a efectos de gozar de una seguridad jurídica plena respecto al acto realizado.

Ante ello, es preciso señalar que la escritura pública es un documento notarial, el mismo que se incorpora al protocolo notarial, aunque – en el caso peruano – hay que tener en cuenta que una escritura pública no sólo la emite un notario, sino que según ley también la pueden otorgar otros funcionarios, tales como los jueces o los cónsules en el extranjero

Al respecto, en el presente trabajo analizaremos el Expediente Civil N° 01021-2013-0-1308-JP-CI-04, que versa sobre la demanda interpuesta por la sociedad conyugal conformada por el señor Emigdio Sixto Nicho Canales y la señora Cruz Lilian Pérez de Nicho, contra la sucesión intestada del señor Carlos Mario Paz Cárdenas conformada por su esposa, la señora Magdalena Esperanza Carvallo Gauttier de Paz y sus hijos, el señor Javier Fernando Paz Carvallo, el señor Cesar Augusto Paz Carvallo y la señora María Elena Magdalena Paz Carvallo, cuya pretensión es que se otorgue escritura pública respecto al contrato de compraventa celebrado con el señor Carlos Mario Paz Cárdenas y la señora Magdalena Esperanza Carvallo Gauttier de Paz, con fecha 04 de febrero del 2000.

Sobre el particular, conforme se lee de autos, la demanda fue tramitada por el 2do Juzgado Civil de Huaura, en la vía de proceso de sumarísimo, donde luego de la etapa postulatória y la actuación de pruebas ofrecidas por las partes se emitió la sentencia de primera instancia que resolvió declarar fundada la demanda y se ordenó que los demandados otorguen escritura pública de compra venta a favor de los demandantes. Esta resolución fue impugnada por la parte demandada, ante la Sala Civil de Huaura, que resolvió revocar la dicha sentencia y reformándola declaró improcedente la demanda.

Es bajo estas circunstancias, la parte demandante interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, el cual fue concedido y resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, que confirmó la sentencia de primera instancia y ende fundada la demanda.

I. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

- ✚ Que, con fecha 09 de agosto de 2013, la sociedad conyugal conformada por Emigdio Sixto Nicho Canales y Cruz Lilian Pérez de Nicho (en adelante, los demandantes), presentaron una demanda de otorgamiento de escritura pública contra la sucesión intestada de Don Carlos Mario Paz Cárdenas, conformada por: Magdalena Esperanza Carvallo Gauthier Vda. De Paz, César Augusto Paz Carvallo, Javier Fernando Paz Carvallo y Magdalena María Elena Paz Carvallo (en adelante, los demandados).
- ✚ La sociedad conyugal solicita que los demandados cumplan formalizar la compra - venta del bien inmueble situado en: lote N° 03, Mz. K de la lotización Cárdenas del barrio de Amay – Huacho - Huaura - Lima.
- ✚ Los fundamentos expuestos en la demanda fueron los siguientes:

Los demandantes señalan que, con fecha 04 de febrero de 2000, suscribieron un contrato de compraventa con los esposos Don Carlos Mario Paz Cárdenas y Doña Magdalena Carvallo Gauthier De Paz, mediante el cual adquirieron la condición de propietarios del inmueble en cuestión.
- ✚ Que, el valor de la compraventa de dicho inmueble fue pactado – de común acuerdo – por el monto de US\$ 5,494.30 (cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos), de lo cual se pagó a la firma del contrato el monto de US\$ 3,700.00 (tres mil setecientos con 00/100 dólares americanos) y el saldo de US\$ 1,749.30 (mil setecientos cuarenta y nueve con 30/100 dólares americanos) se cancelaría de la siguiente manera:
 - 9 letras por el valor de US\$ 180.00 (ciento ochenta con 00/100 dólares americanos).
 - 1 letra por el valor de US\$ 174.30 (ciento setenta y cuatro con 30/100 dólares americanos).
- ✚ Los demandantes señalan haber suspendido temporalmente el pago de las letras (a partir de la tercera) por haber tomado conocimiento que los demandados no estaban cumpliendo con su obligación contractual asumida de realizar el saneamiento físico legal del inmueble en cuestión, compeliéndolos a que

cumplan con dicha obligación.

- ✚ Que, como resultado del accionar de los demandantes, señalan haber vivido durante mucho tiempo sin un techo seguro y sin una construcción adecuada, debido a que sin el título de propiedad respectivo no han podido gestionar un crédito hipotecario que les permitiera acceder a una vivienda segura.
- ✚ Al fallecimiento de uno de los vendedores, el señor Carlo Mario Paz Cárdenas, uno de sus herederos remitió a los demandantes una carta notarial de fecha 05 de abril de 2013, solicitándoles el saldo deudor. A raíz de esta acción, los demandantes asumieron el cumplimiento de las obligaciones de los demandados y procedieron a realizar el pago del monto restante a través de un cheque de gerencia a nombre de los vendedores, el mismo que fue enviado a través de una carta notarial.
- ✚ Sin embargo, a pesar de corresponderles a los demandados la formalización del acto jurídico celebrado de acuerdo a lo pactado en el contrato celebrado en su momento, los susodichos se negaron a realizar tal gestión procediendo a devolver el cheque de gerencia por el saldo restante del precio del inmueble.

Fundamentos de derecho

- Código Civil: art. 1549°, art. 1551°, art. 1412° y art. 1426°.
- Código Procesal Civil: art. 546 inciso 7.

Medios Probatorios

Adjuntó los siguientes medios probatorios:

- Acta de conciliación N° 025-2013 de fecha 31 de mayo de 2013.
- Contrato de compraventa.
- Carta notarial de fecha 06 de abril de 2013.
- Carta notarial de fecha 11 de abril de 2013.
- Recibo de pago de fecha 10 de abril de 2000, por el monto de US\$ 120.00.
- Recibo de pago de fecha 22 de mayo de 2000, por el monto de US\$ 120.00.
- Recibo de pago de fecha 03 de julio de 2000, por el monto de US\$ 120.00.
- Cheque de gerencia BCP N° 08447105, por el monto de US\$ 1,435.00.
- Recibo de pago del impuesto predial del 2013.
- Plano de ubicación autorizado por el ingeniero Basurto Ramírez Leopoldo con

CIP 01302, debidamente visado por la Municipalidad Provincial de Huaura.

- Un sobre que contiene pliego interrogatorio para el testigo Ismael Nicomedes Joaquín Mendoza.
- Un sobre que contiene pliego interrogatorio para el testigo Manuel Ramírez Masuda.

II. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

- ✚ Que, con fecha 07 de noviembre de 2013, los demandados comparecen al proceso y responden a la demanda realizada en su contra, negándola en todos sus extremos y solicitando sea declarada infundada.
- ✚ Fundamentos de hecho
Los demandados aceptan lo señalado por los demandantes, respecto a la existencia del contrato de compraventa, el monto y la forma de pago pactado en el mismo. Sin embargo, señalan también que la formalización del contrato de compraventa estaba supeditada al pago del saldo del precio de venta, situación que los demandantes no han cumplido.
- ✚ La cláusula novena del contrato en mención tiene una redacción confusa y puede generar distintas interpretaciones, pero lo cierto es que la intención de las partes ha sido establecer obligaciones recíprocas que se desprenden del tenor del contrato. Los compradores debían pagar el monto total del inmueble y los vendedores formalizar la transferencia con la suscripción de la minuta y escritura pública respectiva.
- ✚ Que, la suspensión del pago realizada por los demandantes no tiene asidero legal, en tanto el artículo 1426° del Código Civil regula la potestad de interrumpir el cumplimiento de una obligación cuando la otra parte no haya cumplido la suya o no haya garantizado su cumplimiento; sin embargo, los demandantes pretendían que se formalice el contrato y se otorgue la escritura pública respectiva sin que hayan cumplido con pagar la totalidad de las armadas pagadas.
- ✚ Que, los demandantes pretenden pagar el saldo deudor después de 13 años, sin tener en consideración la variación del tipo de cambio, los intereses moratorios y compensatorios, ni mucho menos la indemnización por los daños ocasionados. Por esta razón, los demandados procedieron a devolver el cheque de gerencia por el monto del saldo deudor enviado por los demandantes.
- ✚ Fundamentos de derecho

- Código Civil: art. I del Título Preliminar, art. 168°, art. 169°, art. 170°, art. 1237°, art. 1251°, art. 1426° art. 1549° y art. 1558°.
- Código Procesal Civil: art. 424°, art. 425° y art. 442.

 Medios Probatorios

- Sucesión Intestada de Carlos Mario Paz Cárdenas, inscrita en la Partida Electrónica N° 50084366 de los Registros Públicos.
- Carta notarial de fecha 29 de setiembre de 2000.
- Carta notarial de fecha 06 de octubre de 2000.
- Carta notarial de fecha 26 de marzo de 2013.
- Carta notarial de fecha 08 de abril de 2013.
- Carta notarial de fecha 15 de abril de 2013.
- Recibo de pago del impuesto predial efectuado por los demandados, relativo al inmueble materia de litis.
- 02 fotografías del inmueble en las que se observan las construcciones efectuadas por los demandantes.

III. FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS Y MEDIOS PROBATORIOS



23
metros
4JP2
2013-1021-1308

DEMANDAMOS : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA
PÚBLICA.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUACHO QUE
CORRESPONDA:

EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES, identificado con Documento Nacional de
Identidad N° 15727516 , CRUZ LILIAN PEREZ DE NICHÓ con Documento
Nacional de Identidad N° 15603581 , con domicilio común en Pasaje Santa
Elena Mz K -Lote 3 - Distrito de Huacho , Provincia de Huaura , Departamento de
Lima , señalando domicilio procesal en Calle Augusto B. Leguía N° 255
Huacho (frente al parque infantil), a usted decimos :

PETITORIO

Que acudimos a su Despacho a fin de interponer demanda sobre
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, a fin de que mediante Sentencia ,
ordene que los Demandados :

1. MARIA ELENA PAZ CARVALLO
2. CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO
3. JAVIER FENANDO PAZ CARVALLO

Quienes son integrantes de la Sucesión de Don CARLOS MARIO PAZ
GARDENAS.

A quienes se les deberá notificar en Av. Espinar N.- 200 , Distrito de Huacho,
Provincia de Huaura.

Y Doña MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ , a quien también se le
deberá notificar en Av. Espinar N.- 200 , Distrito de Huacho, Prov. de Huaura

Cumplan con otorgarnos la Escritura Pública de Compra-venta del Bien Inmueble
signado como Lote N.- 03 , Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay,
Distrito de Huacho, Provincia de Huaura , departamento de Lima (Hoy Pasaje
Santa Elena Mz. K -Lote 3 , Distrito de Huacho, Provincia de Huaura ,
Departamento de Lima) .

II FUNDAMENTOS DE HECHO

II.1. Que, con fecha 04 de febrero del 2000, mediante Contrato de Compra-venta celebrado con Don CARLOS MARIO PAZ CARDENAS Y SU ESPOSA DOÑA MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ, adquirimos en nuestra condición de cónyuges adquirimos el inmueble de una extensión de 116.90 m², ubicado en Lote 3- Mz K, de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima (hoy pasaje Santa Elena Lote 3 Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima, cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes:

POR EL NORTE: mide 15.12 m.l., colinda con el Lote N.-04 de la misma manzana;

POR EL SUR: Mide 13.65 m.l., colinda con el Lote N.-02 de la misma manzana;

POR EL ESTE: Mide 8.90 m.l. y colinda con Pasaje Santa Elena; y,

POR EL OESTE: Mide 9.25 m.l. y colinda con la Ex - Testamentaria Carbajal.

II.2. El valor de compra-venta de dicho inmueble, fue pactada en común acuerdo por la suma de US \$ 5,494.30 (cinco mil cuatrocientos noventicuatro con 30 /100 dólares americanos), de la cual se pagó a la firma del Contrato la suma de \$3,700.00 Dólares Americanos y el saldo de \$ 1,749.30 se distribuían en diez letras: 09 por \$180.00 Dólares Americanos y la décima por \$174.30 Dólares.

II.3.- Siendo que los vendedores se habían comprometido, que la formalización del contrato de compra venta celebrado se haría a través de las respectivas Minuta y Escritura Pública (cláusula novena del contrato en cuestión) dicho compromiso sería factible ser cumplido en la medida que se tramitara el saneamiento físico legal del inmueble, habiendo cumplido con el pago de la suma de \$ 360 Dólares Americanos aparte de la cuota inicial, comprobamos que los vendedores no estaban accionando en lo absoluto el saneamiento físico legal que los posibilitara cumplir con su compromiso, por lo que nos vimos precisados al amparo de lo estipulado por el Art- 1426 del Código Civil suspender el pago de las armadas, hasta que nos garantizaran el cumplimiento de la contraprestación, compeliéndolos además a que impulsen el trámite de saneamiento, sin que cumplieran con hacerlo.

- En el lote materia de compra hicimos una construcción parcial que nos permitiera habitar el inmueble, siendo nuestra intención cumplir con el pago total,

Verificar

-Luego de enviarles la carta notarial exigiendo el Otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente y no obtener resultado positivo , hemos acudido al Centro de Conciliación extrajudicial , donde ni siquiera han querido firmar el acta , conducta que debe también meritarse en el presente proceso .

- Nosotros además , venimos cumpliendo con el pago del Impuesto Predial del Lote de nuestra propiedad .

III FUNDAMENTOS DE DERECHO

Basamos la presente en lo siguiente :

Art. 1549 del Código Civil , que a la letra dice :

" ES OBLIGACION ESENCIAL DEL VENDEDOR PERFECCIONAR LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DEL BIEN "

Art. 1551 del C. C. :

"EL VENDEDOR DEBE ENTREGAR LOS DOCUMENTOS Y TITULOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD O AL USO DEL BIEN VENDIDO , SALVO PACTO DISTINTO "

Art. 1412 del C. C.

" SI POR MANDATO DE LA LEY O POR CONVENIO DEBE OTORGARSE ESCRITURA PULBICA O CUMPLIRSE OTRO Requisito QUE NO REVISTA LA FORMA SOLEMNE PRESCRITA LEGALMENTE O LA CONVENIDA POR LAS PARTES POR ESCRITO BAJO SANCION DE NULIDAD , ESTAS PUEDEN COMPELERSE RECIPROCAMENTE A LLENAR LA FORMALIDAD REQUERIDA

LA PRETENSION SE TRAMITA COMO PROCESO SUMARISIMO, SALVO QUE EL TITULO DE CUYA FORMALIDAD SE TRATA TENGA LA CALIDAD DE EJECUTIVO , EN CUYO CASO SE SIGUE EL TRAMITE DEL PROCESO CORRESPONDIENTE "

Art. 1426 del Código Civil :

EN LOS CONTRATOS DE PRESTACIONES RECIPROCAS EN QUE ESTAS DEBEN CUMPLIRSE SIMULTANEAENTE, CADA PARTE TIENE DERECHO DE SUSPENDER EL CUMPLIMIENTO DE LA PRESTACION A CARGO, HASTA

obtener nuestra Escritura Pública y así poder obtener un crédito hipotecario que nos permitiera terminar de construir para contar con una vivienda segura ; todo lo cual se vió postergado porque los vendedores no impulsaron el saneamiento físico legal del lote , que los pudiera posibilitar cumplir con el otorgamiento de la Escritura Pública, como hemos referido en el párrafo precedente y por ello hemos venido viviendo todo este tiempo , sin un techo seguro y con una construcción inconclusa .

- El vendedor , Sr. Carlos Mario Paz Cárdenas falleció y uno de sus herederos , su hijo César Augusto Paz Carvallo nos remite una Carta Notarial el 05 de abril del año en curso compeliéndonos de que le abonemos el saldo deudor , por lo que asumimos que habían cumplido con el saneamiento físico legal del inmueble para podernos otorgar la Escritura Pública y fue así como al no tener la certeza de la totalidad de los herederos optamos por efectuar el pago del saldo deudor a través de un cheque de gerencia del Banco de Crédito -Agencia Huacho a nombre de los vendedores :

- MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ
- SUCESION DE CARLOS PAZ CARDENAS

Por el saldo ascendente a la suma de \$ 1,435.00 Dólares Americanos (mil cuatrocientos treinticinco con 00/ 100 Dólares Americanos) , el cual se lo hicimos llegar a través de una carta notarial .

- Que, habiendo de nuestra parte cumplido con la prestación , correspondía a los vendedores la contraprestación , es decir la formalización del acto jurídico celebrado , a través de la suscripción de la respectiva Minuta y de la Escritura Pública de Compra- venta , que nos permita el registro de nuestra condición de propietarios en los Registros Públicos ; sin embargo , se han negado , lo cual hemos comprobado que responde a una conducta sistemática , pues mis vecinos que también son compradores de los Demandados también se encuentran sumamente preocupados , pues a ellos tampoco les otorgan las respectivas Escrituras Públicas .

- Los vendedores como no tienen la real intención de otorgarnos la Escritura Pública , nos han devuelto el cheque de gerencia del saldo del precio del inmueble , siendo que nuestra acción de pago está acreditada , como también lo está la falta de voluntad por parte de los Demandados de cumplir con la contraprestación que les corresponde .

QUE SE SATISFAGA LA CONTRAPRESTACION O SE GARANTICE SU CUMPLIMIENTO "

El subrayado y la negrita es nuestra .

IV VIA PROCEDIMENTAL

Corresponde a la Vía del Proceso Sumarísimo , por así estipularlo el artículo 1412 del Código Civil , así como el Art. 546 - Inc. 7º del C. P. C.

V JUEZ COMPETENTE

Su Despacho es competente a tenor de lo que prescribe el Art. 547 del C.P.C.

VI MEDIOS PROBATORIOS:

- 1- El mérito probatorio del Acta de conciliación N° 025-2013 de fecha 31-05-2013
- 2- El mérito del Contrato de Compra venta .
- 3- La carta notarial de fecha 06-04-2013 en copia legalizada.
- 4- La carta notarial de fecha 11-04-2013 en copia legalizada.
- 5- El recibo de pago de fecha 10-04-2000 por \$120.00 Dólares Americanos.
- 6- El recibo de pago de fecha 22-05-2000 por \$120.00 Dólares Americanos.
- 7- El recibo de pago de fecha 03-07-2000 por \$120.00 Dólares Americanos.
- 8- Cheque de Gerencia BCP N° 08447105 por \$1,435.00 dólares americanos
- 9- Recibo de pago del Impuesto predial del 2013 .
- 10- Plano de ubicación autorizado por Ing. Basurto Ramirez Leopoldo con CIP. 01302, debidamente visado por la Municipalidad Provincial de Huaura.
- 11- La declaración testimonial que deberán emitir los testigos :
 - ISMAEL NICOMEDES, JOAQUIN MENDOZA de 54 años de edad, de ocupación: Empleado, con domicilio en Psja. Santa Elena-Mz. "J" Lote 4- Huacho. Quien deberá declarar sobre el inmueble que ha comprado a los demandados y si le han otorgado Escritura Pública correspondiente; conforme la pliego interrogatorio adjunto.
 - MANUEL RAMIREZ MASUDA, de 65 años de edad, de ocupación: Jubilado, con domicilio en Augusto B-Leguía N° 569-Huacho.

Quien deberá declarar sobre el inmueble que le han vendido los demandados, si le han otorgado la Escritura Pública; correspondiente conforme el pliego interrogatorio anexo.

POR TANTO:

Solicito a usted señor Juez admitir la demanda y tramitarla conforme a ley declarándola en su oportunidad fundada en todos sus extremos con expresa condena de costas y costos.

ANEXOS

- 1.A.- Arancel por ofrecimiento de pruebas
- 1.B.- Cédulas de notificación
- 1.C.- Copia del DNI de EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES
- 1.D.- Copia del DNI de CRUZ LILIAN PEREZ DE NICHÓ
- 1.E.- Acta de conciliación del centro de conciliación Fernando Belaunde Terry de fecha 31-05-2013, en original
- 1.F.- Contrato de compra venta en copia legalizada.
- 1.G.- Carta notarial de fecha 06-04-2013 en copia legalizada.
- 1.H.- Carta notarial de fecha 11-04-2013 en copia legalizada.
- 1.I.- El recibo de pago de fecha 10-04-2000 por \$120.00 Dólares Americanos -legalizada
- 1.J.- El recibo de pago de fecha 22-05-2000 por \$120.00 Dólares Americanos-legalizada
- 1.K.- El recibo de pago de fecha 03-07-2000 por \$120.00 Dólares Americanos-legalizada
- 1.L.- Original del Cheque de Gerencia BCP N° 08447105 por \$1,435.00 dólares americanos.
- 1.M.- Recibo de pago de impuesto Predial 2013 en copia legalizada.
- 1.N.- Plano de ubicación del inmueble objeto de Litis.
- 1.O.- 01 sobre que contiene pliego interrogatorio para el testigo ISMAEL NICOMEDES JOAQUIN MENDOZA.
- 1.P.- 01 sobre cerrado que contiene el pliego interrogatorio para el testigo MANUEL RAMIREZ MASUDA
- 1.Q.- Papeleta de habilitación de la Abogada patrocinadora.

Huacho, 26 de Julio del 2013

Maria Consuelo Rodríguez Verano
 Maria Consuelo Rodríguez Verano
ABOGADA
 C.A.H. 022

*Cruz Lilian Pérez de Nicho*⁶
Chari

Centro de Conciliación del Instituto de Capacitación, Investigación, Desarrollo
Resolución de Conflictos y Áreas Afines "Fernando Belaunde Terry"
(Autorizado por Resolución Viceministerial N° 006 - 2005 - IUS)



POR EL OESTE: Mide 9.25 m.l. y colinda con la Ex - Testamentaria Carbajal.

El valor de compraventa de dicho inmueble, fue pactada en común acuerdo por la suma de US \$ 5,494.30 (cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos), el cual se pagó a la firma del Contrato la suma de US. \$ 3,700.00 (tres mil setecientos y 00/100 dólares americanos) y se pactó que el saldo restante se cancelaría en diez cuotas - las 9 primeras cuotas por el importe de US. \$ 180.00 dólares americanos cada una y la 10 cuota por el importe de US. \$ 174.30 dólares americanos -, habiendo pagado de dichas cuotas el importe total de US. \$ 360.00 (trescientos sesenta y 00/100 dólares americanos), suspendiéndose el pago restante de las cuotas antes señaladas al verificar que los vendedores no estaban impulsando el saneamiento físico legal del inmueble para el oportuno otorgamiento de Escritura Pública de compra venta. Siendo que con fecha 05 de Abril del presente año uno de los herederos de quien en vida fue Carlos Mario Paz Cárdenas, les cursaron una carta Notarial solicitando el pago del saldo deudor, lo que les hizo presuntir que ya estaban en condiciones de otorgarles la respectiva Escritura Pública de Compra venta, por lo que mediante carta notarial le remitieron el cheque de gerencia por la suma de \$ 4,435 Dólares Americanos, con lo que se le cancelaba el precio total del inmueble y dándole un plazo para el otorgamiento de la Escritura Pública en mención, bajo apercibimiento de iniciar la acción judicial; lejos de cumplir con ello devuelven el cheque.

Que, según señalan los conciliantes en su solicitud de conciliación, a fin de que el invitado de cumplimiento a la formalidad de otorgar la Escritura Pública de Compra Venta y al pago de la indemnización por Daños y Perjuicios, es que se ve precisado a solicitar la presente conciliación en cautela de sus intereses patrimoniales.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS:


1. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, a fin de que los invitados cumplan con su obligación legal de otorgarles a la parte solicitante la Escritura Pública de Compraventa de Bien Inmueble, materia de compra venta, respecto del inmueble ubicado en Lote N° 03, Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Arriay (Hoy Pasaje Santa Elena Mz. K - Lote 3 "Urb. Cárdenas"), distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.
2. INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS por la suma de \$/ 30,000.00 Dólares Americanos, pues la demora en el otorgamiento de Escritura Pública, les imposibilita a la parte solicitante el acceder a préstamos hipotecarios que les permita terminar de construir su vivienda, para que ofrezca más seguridad y comodidad, pues son personas ya no jóvenes, en que requieren de tener la tranquilidad de contar con mayor seguridad y cierta comodidad.

SITUACIÓN QUE MOTIVA LA CONCLUSIÓN POR DECISIÓN MOTIVADA DEL CONCILIADOR:

Habiéndose llevado a cabo la Audiencia de Conciliación:


Habiéndose desarrollado la audiencia de conciliación entre la parte solicitante integrada por Emigdio Sixto Nicho Canales y por Cruz Lilian Pérez Castillo y la parte invitada integrada por Magdalena María Elena Paz Carvallo de Vaccari, César Augusto Paz Carvallo, Javier Fernando Paz Carvallo y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, los invitados Magdalena María Elena Paz Carvallo de Vaccari, César Augusto Paz Carvallo, Javier Fernando Paz Carvallo y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz manifestaron su negativa a firmar el acta de conciliación respectiva.

*Centro de Conciliación del Instituto de Capacitación, Investigación, Desarrollo,
Resolución de Conflictos y Áreas Afines "Fernando Belaunde Terry"
(Autorizado por Resolución Viceministerial N° 006 - 2005 - JUS)*



**CENTRO DE CONCILIACIÓN DEL INSTITUTO DE CAPACITACIÓN, INVESTIGACIÓN, DESARROLLO,
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y ÁREAS AFINES "FERNANDO BELAUNDE TERRY"**
Autorizado su funcionamiento por Resolución Viceministerial N° 006 - 2005 - JUS
Calle Adán Acevedo N° 217.- Huácho. Teléfono: 232 - 5992

Lic. Sergio Leonardo Laos Becal
Conciliador Extrajudicial
REGISTRO N° 10401



Expediente N° 022 - 2013

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 025 - 2013

En la ciudad de Huacho, distrito de Huacho, provincia de Huaura, siendo las 12:00 PM del día treinta y uno del mes de mayo del año dos mil trece, ante mí SERGIO LEONARDO LAOS BECAL, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 15761867 en mi calidad de Conciliador Extrajudicial, debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 10401, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante integrada por EMIGDIO SIXTO CANALES, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 15727516, con domicilio en pasaje Santa Elena manzana K lote 3 urbanización Cárdenas, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, y por JIJZ LILIAN PÉREZ CASTILLO, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 15603581, con domicilio en pasaje Santa Elena manzana K lote 3 urbanización Cárdenas, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima; y la parte invitada integrada por MAGDALENA MARÍA ELENA PAZ CARVALLO DE VACCARI, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 15614482, con domicilio en avenida Espinar N° 200, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, por CÉSAR AUGUSTO PAZ CARVALLO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 15722401, con domicilio en avenida Espinar N° 200, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, por JAVIER FERNANDO PAZ CARVALLO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 15735823, con domicilio en avenida Espinar N° 200, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, y por MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 15607394, con domicilio en avenida Espinar N° 200, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, con el objeto de que les asista en la solución de su conflicto.

Incluida la Audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento conciliatorio, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo, se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

- Que, según señalan los solicitantes en su solicitud de conciliación y la cual es parte integrante de la presente acta de conciliación, con fecha 04 de febrero del 2000, mediante Contrato de Compraventa celebrado con Don Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa doña Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, adquirieron el inmueble de una extensión de 116.90 m², ubicado en Pasaje Santa Elena Mz K -Lote 3. Urb. Cárdenas, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes:
 - POR EL NORTE: mide 15.12 m.l., colinda con el Lote N.-04 de la misma manzana;
 - POR EL SUR: Mide 13.65 m.l., colinda con el Lote N.-02 de la misma manzana;
 - POR EL ESTE: Mide 8.90 m.l. y colinda con Pasaje Santa Elena; y,

Calle Adán Acevedo N° 217 - Huácho - Perú. Teléfono: 232 - 5992. Correo: teleraf@hotmail.com

31/05/13

Centro de Conciliación del Instituto de Capacitación, Investigación, Desarrollo, Resolución de Conflictos y Áreas Afines "Fernando Belaunde Terry"
 Calle Adán Acevedo N° 217 - Huácho - Perú. Teléfono: 232 - 5992. Correo: teleraf@hotmail.com



800





Centro de Conciliación del Instituto de Capacitación, Investigación, Desarrollo,
Resolución de Conflictos y Áreas Afines "Fernando Belaunde Terry"
(Autorizado por Resolución Viceministerial N° 006 - 2005 - IUS)



7
Pérez

DECISIÓN DEBIDAMENTE MOTIVADA DEL CONCILIADOR:

Ante tal situación se procedió a concluir el procedimiento conciliatorio por decisión debidamente motivada del conciliador en audiencia efectiva por advertir **Negativo de la parte invitada integrada por Magdalena María Elena Paz Carvallo de Vaccari, César Augusto Paz Carvallo, Javier Fernando Paz Carvallo, y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz a firmar el Acta de Conciliación**, de conformidad con el artículo 15° Inciso f) de la Ley de Conciliación N° 26872, modificado por el artículo 1° del Decreto Legislativo N° 1070, siendo la 1.25 PM horas del día treinta y uno del mes de mayo del año dos mil trece.



Lic. Sergio Leonardo Laos Becaj
Conciliador Extrajudicial
REGISTRO N° 10401



Emigdio Sixto Niehi Canales
DNI N° 15727516



Cruz Lillian Pérez Castillo
DNI N° 15603581

**CENTRO DE CONCILIACIÓN DEL INSTITUTO DE CAPACITACIÓN,
INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS
Y ÁREAS AFINES
"FERNANDO BELAUNDE TERRY"**

Autorizado por Resolución Viceministerial N° 006 - 2005 - IUS
CERTIFICO: Que la presente es copia exacta del documento original
que ha tenido a la vista, la cual corresponde a: Acta de
concluido en 025-2013
consta de 02 folio(s), expediente N°
025-2013, el cual obra en el archivo
respectivo de nuestro Centro de Conciliación.

Huacho 31 MAYO 2013



Lic. Edda Talía Catalina Becaj Garcilazo
SECRETARÍA GENERAL
Centro de Conciliación del Instituto
Capacitación, Investigación, Desarrollo,
Resolución de Conflictos y Áreas Afines
"FERNANDO BELAUNDE TERRY"

DOCUMENTO NO REDACTADO EN LA NOTARÍA

NOTARIO ABOGADO
José T. García 218 Telf. 2321169
HUACHO**CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA**

Aves 4-F

Conste por el presente documento el Contrato Privado de Compra y Venta, que celebran de una parte como Vendedor don Carlos Mario Paz Cárdenas, con Libreta Electoral N° 15591780, casado con Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, con L.E. N° 15607394, con domicilio en la Av. Espinar N° 200 de esta ciudad de Huacho y de la otra parte como Comprador Don Emigdio Sixto Nicho Canales, con L.E. N° 15727518, casado con Cruz Lillian Pérez de Nicho, con L.E. N° 15603581, con domicilio en la "Lotización Cárdenas", de la Mz. "K", Lote N° 3, ambos domiciliados en la ciudad de Huacho, Provincia de Huaura, Distrito de Huacho.

PRIMERO.- Don Carlos Mario Paz Cárdenas, es propietario del Lote N° 03, de la Manzana "K", de la Lotización Cárdenas, ubicado en el barrio de Amay, distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima. Dicho Lote tiene un área de Ciento Dieciséis metros cuadrados y 90 decímetros cuadrados (116.90 m²) encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

POR EL NORTE : 15.12 m.l. con el Lote N° 04 de la misma manzana
 POR EL ESTE : 8.90 m.l. con Pasaje Santa Elena.
 POR EL OESTE : 9.25 m.l. con la Ex-Testamentaría Carbajal.
 POR EL SUR : 13.76 m.l. con el Lote N° 02 de la misma manzana

SEGUNDO.- La "Lotización Cárdenas" se forma como resultado de la acumulación de propiedades de doña Clementina Cárdenas Flores y doña Antonieta Cárdenas Flores. Habiéndose obtenido de parte del Concejo Provincial de Huaura-Huacho la aprobación definitiva del proyecto mediante Resolución de Alcaldía Provincial N° 1552-97, de fecha 30 de Julio de 1997.-

TERCERO.- Por el presente Contrato Privado, don Carlos Mario Paz Cárdenas, casado con Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, da en venta real y enajenación perpetua a favor de don Emigdio Sixto Nicho Canales y Sra. Cruz Lillian Pérez Nicho, el lote de terreno descrito en la Cláusula Primera, con todos los derechos inherentes a la propiedad, como son sus entradas, salidas, aires, costumbres y servidumbres, y con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda o pudiera

corresponderle, sin reserva ni limitación alguna.
 QUE LA PRESENTE ES COPIA
 DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO

08 JUL. 2013

CARLOS REYES UCARTE
NOTARIO DE HUACHO

DOCUMENTO NO REDACTADO EN LA CIUDAD DE HUACHO

NOTARIO ABOGADO

José T. García 218 Telf. 232100

CUARTO.- El precio de la venta pactado de común acuerdo por las partes contratantes es de US\$ 5,494.30 (Cinco Mil Cuatrocientos Noventa y Cuatro y 30/100 Dólares Americanos), de la cual el comprador paga al vendedor la suma de US\$ 3,700.00 (Tres Mil Setecientos y 00/100 Dólares Americanos), a la firma del presente contrato, y el saldo de US\$ 1,794.30 (Un Mil Setecientos Noventa y Cuatro y 30/100 Dólares Americanos) en diez letras con vencimiento: 1ra. el 30 de Marzo, 2da. el 30 de Abril, 3ra. el 30 de Mayo, 4ta. el 30 de Junio, 5ta. el 30 de Julio, 6ta. el 30 de Agosto, 7ma. el 30 de Setiembre, 8va. el 30 de Octubre, 9na. el 30 de Noviembre, cada una por US\$ 180.00 (Ciento Ochoenta y 00/100 Dólares Americanos) y la 10ma. el 30 de Diciembre por US\$ 174.30 (Ciento Setenta y Cuatro y 30/100 Dólares Americanos).

QUINTO.- Las partes contratantes declaran que han fijado el precio con entera libertad, y que es que realmente corresponde, y que de existir alguna diferencia se hacen mutua cesión y donación, que pudiera resultar respecto de la cosa y el precio, renunciando a toda acción posterior que pueda oponerse contra la validez y subsistencia de este contrato, así como renuncia a los plazos para interponerlos.

SEXTO.- El vendedor declara que el bien que se enajena por el presente contrato está libre de gravámenes, no estando sujeto a carga ni hipoteca judicial, obligándose al saneamiento en caso de evicción con arreglo a Ley.

SÉTIMO.- Se establece expresamente que el incumplimiento por parte de los compradores, de la obligación señalada en la Cláusula Cuarta, en cuanto a la falta de pago de tres o más armadas mensuales, en caso que las hubiera, sean alternadas o consecutivas, dará derecho al vendedor a dar por vencidos todos los plazos de las armadas que estuvieran por vencer y exigir su pago por la vía ejecutiva, más los gastos ocasionados por la mora.

OCTAVO.- Todos los gastos e impuestos existentes y/o por crearse, que pudieran corresponder al presente contrato, así como los gastos notariales y registrales que pudieran corresponder al presente contrato, en su oportunidad, serán de cargo y costo de los compradores.

TESTIFICACION: QUE LA PRESENTE ES COPIA
FIDEL Y VERDADERA DEL ORIGINAL QUE HE TENIDO
A VISTA.

HUACHO, 08 JUL. 2013



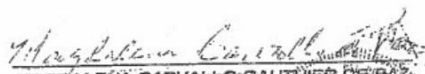
CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO.

10
fies

NOVENO.- Queda establecido que la formalización de la presente Compra Venta, se harán la respectiva Minuta y la Escritura Pública, las cuales suscribirán una vez cancelado el saldo de precio, de la compra venta a que se refiere la Cláusula Cuarta, y una vez inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad Inmueble, a nombre del vendedor, el lote de terreno a que se refiere la compra venta materia de este contrato.

El presente contrato se suscribe por duplicado, en Huacho a los 04 días del mes de Febrero del 2000.


CARLOS MARIO PAZ CÁRDENAS
VENDEDOR



MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ
VENDEDORA

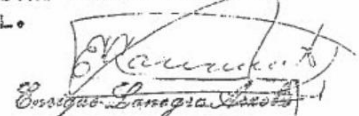

EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES
COMPRADOR


CRUZ LILIAN PÉREZ DE NICHÓ
COMPRADORA



CERTIFICACIÓN: LA AUTENTICIDAD DE LAS FIRMAS QUE PRECEDEN A ESTE DOCUMENTO, CORRESPONDIENTES A DON CARLOS MARIO PAZ CÁRDENAS, con DNI. N° 15591780, SRA. MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ, con DNI. N° 15607394, SR. EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES, con DNI. N° 15727516 Y SRA. CRUZ LILIAN PÉREZ CASTILLO, con DNI. N° 15605581, CUYAS FIRMAS LEGALIZO. - DOY FÉ. HUACHO, CUATRO DE FEBRERO DEL DOS MIL.



José K. García
HUACHO

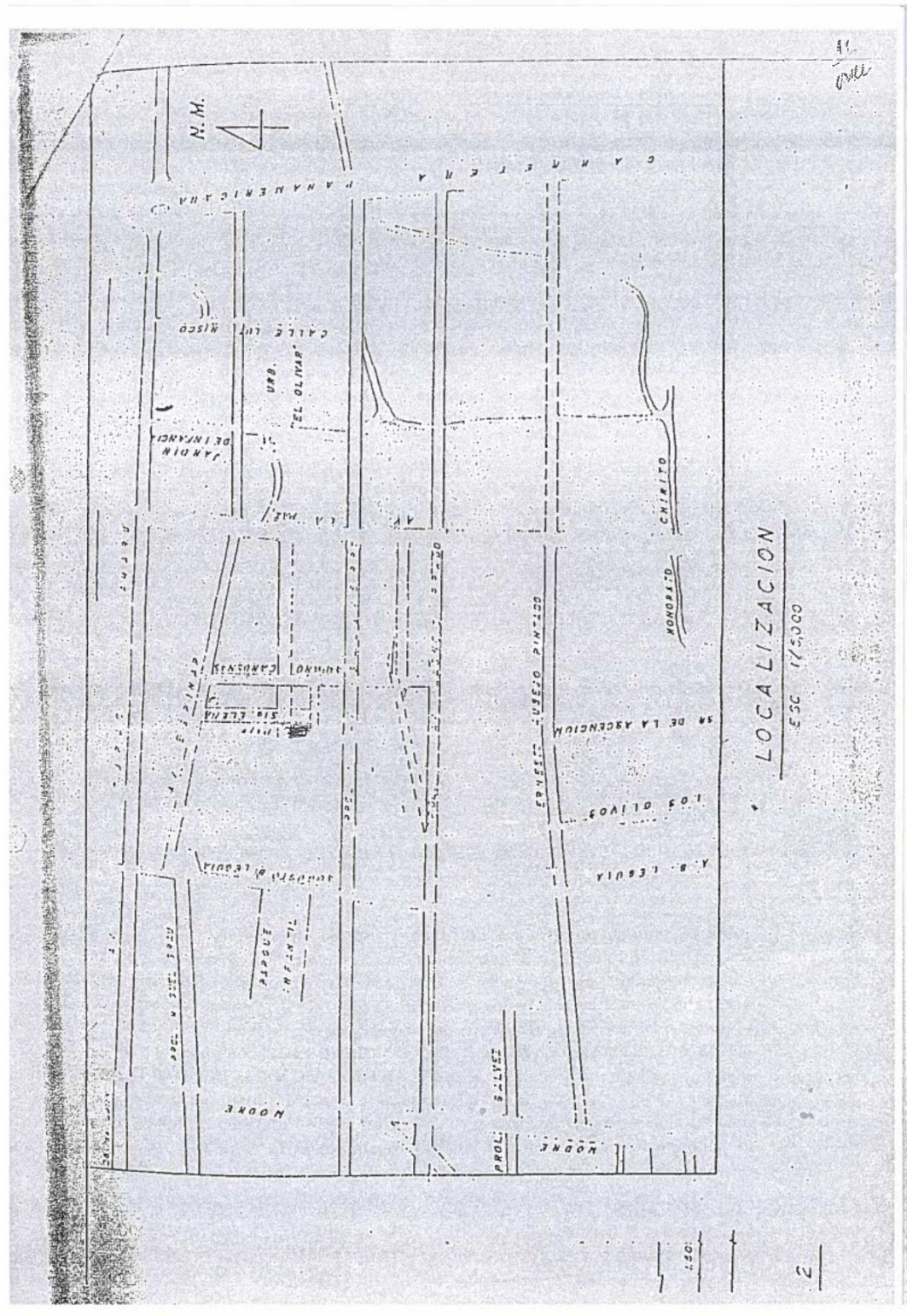

NOTARIO-ABOGADO
José T. García 218 Telf. 2321163
HUACHO

CERTIFICACIÓN: QUE LA PRESENTE ES COPIA FIDEL Y VERDADERA DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A VISTA.
HUACHO,

08 JUL. 2013




CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO



N.M.

CALLE MISCO

URB. EL OLIVAR

JARDIN DE INFANCIA

CALLE DE LA ASCENSION

LOS OLIVOS

A. B. LEQUIA

PARKUE INFANTIL

CALLE DE LA TRINIDAD

CALLE DE LA ESPERANZA

CALLE DE LA VICTORIA

CALLE DE LA PAZ

CALLE DE LA JUSTITIA

CALLE DE LA VERDAD

CALLE DE LA LIBERTAD

CALLE DE LA FIDELIDAD

CALLE DE LA AMICIZIA

CALLE DE LA CARIDAD

CALLE DE LA PATRIOTISMO

LOCALIZACION

1:5000

1:500

2

M. J. M.

NOTARIA FLORES LANEGRA
Angel R. Flores Lanegra
BOULEVARD 374 - HUACHO - TELEFAX: 232 4303

EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD
SOBRE EL CONTENIDO DE LA CARTA, NI DE
LA FIRMA, IDENTIDAD, CAPACIDAD O REPRESENTACION
DEL REMITENTE (ART. N° 102 D. LEG. N° 1049)

CARTA NOTARIAL NOTARIA FLORES LANEGRA

Angel R. Flores Lanegra
Huacho, 26 de Marzo de 2013 232 - 4303

CARTA NOTARIAL N° 235-2013

do para Su Entrega al Destinatario
- 5 ABR. MEDIODI SIXTO NICHU CANALES

5:45 P.M.
DIRECCIÓN: Pasaje Santa Elena S/N Mz. K Lote 3 - Huacho (Altura de la 1era
cuadra de la Av. Espinar)

ENTREGADO

Por conducto notarial, le remito la presente, y hago conocimiento lo siguiente:

Con fecha 04 de Febrero de 2000, mi difunto padre Carlos Mario Paz Cárdenas y mi madre Magdalena Carvallo Gauthier de Paz celebraron con su persona un Contrato Privado de Compra Venta respecto al bien inmueble ubicado en la Lotización Cárdenas Mz. K Lote 3 - Huacho (Ahora Pasaje Santa Elena en la Av. Espinar) por el precio de US\$ 5,494.30 (cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro y 30/100 dólares americanos), cuyo monto sería pagado por su persona en diez cuotas mensuales, conforme se detalla a continuación:

1era cuota: 30 de Marzo de 2000, 2da cuota: 30 de Abril de 2000, 3era cuota: 30 de Mayo de 2000, 4ta cuota: 30 de Junio de 2000, 5ta cuota: 30 de Julio, 6ta cuota: 30 de Agosto, 7ma cuota: 30 de Setiembre, 8va cuota: 30 de Octubre de 2000, 9na cuota: 30 de Noviembre de 2000, cada una por US\$ 180.00 (Ciento Ochenta y 00/100 Dólares Americanos), 10ma cuota: 30 de Diciembre de 2000, por US\$ 174.30 (Ciento Setenta y Cuatro y 30/100 Dólares Americanos).

Es así que, ante el incumplimiento de cuotas de pago mensuales por parte de su persona tal como lo establece la cláusula séptima del contrato privado de compra - venta, mi difunto padre Carlos Mario Paz Cárdenas le remitió una carta notarial con fecha 29 de Setiembre de 2000, en donde se le comunicaba los perjuicios que ocasionaba dicho incumplimiento, y asimismo le exhorto que cumpliera con ponerse al día en dicho pago, lo cual nunca ocurrió.

Ante dichas circunstancias, con fecha 06 de Octubre de 2000, su persona remite una carta notarial en respuesta a lo comunicado por mi recordado padre, en donde condiciona el pago íntegro de las cuotas mensuales a la acreditación de la titularidad de mi padre sobre el bien inmueble materia de venta, con lo cual su persona se excusó en el cumplimiento del pago de la suma adeudada **EN UNA CONDICIÓN QUE NO ESTABA CONTENIDA EN EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA**, y peor aún, dicha condición poco ortodoxa fue utilizada por su persona para que, desde la fecha de celebración del contrato de compra venta, se mantuviera en posesión del bien inmueble sin hacer el pago íntegro de la contraprestación pactado en el contrato.

COPIA QUE LA PRESENTE ES COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE VISTO LA VISTA HUACHO, 08 AGO. 2013

CARLOS BEYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO



Con fecha 27 de Noviembre de 2005, mi recordado padre Carlos Paz Cárdenas falleció, es así que ante dichas circunstancias mi persona junto con mis demás hermanos (herederos de la sucesión Carlos Mario Paz Cárdenas), tomamos conocimiento del incumplimiento de pago realizado por su persona respecto al inmueble indicado anteriormente, de tal modo que, **CON LA PRESENTE CARTA NOTARIAL LE COMUNICAMOS QUE SU PERSONA NO HA CUMPLIDO CON SU COMPROMISO DE PAGO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE VENDIDO POR MI PADRE, Y QUE HASTA LA ACTUALIDAD SIGUE GOZANDO Y USUFRUCTUANDO LOS BENEFICIOS Y PRIVILEGIOS DE LA PROPIEDAD SIN HABER CANCELADO SU IMPORTE TOTAL.**

En ese orden de ideas, le comunicamos que conforme a la cláusula séptima del contrato privado de compra venta mencionado anteriormente, se establece que ante el incumplimiento de tres cuotas de pago consecutivas o alternadas el vendedor daría por vencidas las demás cuotas y requerir el pago íntegro de las demás cuotas por vencerse más los intereses compensatorios y moratorios correspondientes.

Y en razón a ello, pongo a cobro las cuotas mensuales no pagadas por su persona a mi difunto padre, las cuales **ASCIENDEN A LA SUMA DE S/. 35,100.62 NUEVOS SOLES (TENIENDO EN CUENTA EL TIPO DE CAMBIO DEL DÓLAR AL AÑO 2000, MAS LOS INTERESES MORATORIOS Y COMPENSATORIOS)**, asimismo le comunico que debe indemnizarnos con la suma de **S/. 70, 000 NUEVO SOLES (SETENTA MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES)** por falta de pago oportuno de la suma adeudada.

Finalmente, por la presente le confiero el **PLAZO DE 48 HORAS** de notificada la presente, a efectos de que cumpla con el pago íntegro de las cuotas de pago mensuales impagas por la adquisición del inmueble en mención, así como también del pago íntegro de los intereses compensatorios y moratorios, más el pago de la suma indicada en el párrafo anterior por el concepto de indemnización a los herederos; **CASO CONTRARIO INICIARE LAS ACCIONES CIVILES Y PENALES CORRESPONDIENTES, SIN PERJUICIO DE HACER PÚBLICA LAS ACCIONES REALIZADAS POR SU PERSONA EN LOS DISTINTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN DE LA LOCALIDAD.**

Atentamente.

ANEXOS.-

- 1.- Copia de DNI.
- 2.- Copia de contrato privado de compra venta.
- 3.- Copia del acta de defunción.

DECLARO QUE LA PRESENTE ES COPIA
FIDEL DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE
VISTO A LA VISTA.
HUACHO, 08 AGO. 2013



CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO

Handwritten mark

Handwritten signature

CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO

DOMICILIO PROCESAL: PASAJE ESPINAR N° 320 - HUACHO

(ALTURA DE LA 2DA CUADRA DE LA AV. ESPINAR)

Handwritten signature
ESTUDIO JURIDICO CONTABLE FINANCIERO
RICHARD JAIMÉ PÉREZ CASTILLO
ABOGADO
E.O.N. Nº 907



EFICO: QUE LA PRESENTE ES COPIA
IA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE
O A LA VISTA.
HUACHO,

08 AGO. 2013

Handwritten signature
CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO



085

Arce Luis

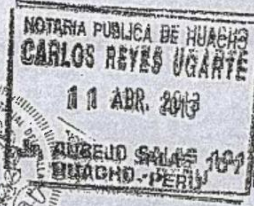
CARTA NOTARIAL

Huacho, 08 de Abril del 2013

Señor
CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO
Pasaje Espinar N.- 320-Huacho
(altura de la 2da. Cuadra de la Av. Espinar.)

ASUNTO : Entrega de cheque de saldo deudor y
solicitud otorgamiento de escritura pública

REF. : Su carta de fecha 26-03-2013



Documento Recibido

Por: *MARCELO PAZ CARVALLO* No?

Doc. Identidad: *17607394*

Fecha: *11/03/13* Hora: *6:20*

Firma: *Magdalena*

Me dirijo a usted en atención de su carta de la referencia, mediante la cual me otorga un plazo para el pago del saldo en relación al terreno que me vendiera su difunto padre, Don Carlos Mario Paz Cárdenas y su cónyuge, Doña Magdalena Carvallo Gauthier de Paz; cuotas que como usted menciona fueron dejadas de pagar porque conforme la cláusula novena del Contrato privado de compra venta que celebráramos con sus padres, debían extender la respectiva Minuta y Escritura Pública de compra venta al cancelar el precio, para lo cual debía estar inscrito el inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble; sin embargo habiendo adelantado el pago de la suma de \$ 4,060.00 (CUATRO MIL CERO SESENTA DOLARES AMERICANOS) el vendedor no efectuaba el saneamiento físico legal que le permitiera extender la respectiva Minuta y otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente y cumplir así con el compromiso de todo vendedor, por lo que se retuvo el saldo para la cancelación total del inmueble, en espera del saneamiento legal del mismo.

Recibimos el 08 de los corrientes su carta de la referencia, por lo que asumimos que el inmueble, materia de la venta, a la fecha se encuentra debidamente saneado para que cumplan con el otorgamiento de la Minuta y respectiva Escritura Pública, ante ello anexamos a la presente el CHEQUE DE GERENCIA EN ORIGINAL -BCP N° 08447105 -1- 002 335 0000000222 -80 por la suma de \$ 1,435.00 (MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES AMERICANOS) a favor de los vendedores: Sra. Magdalena Carvallo Gauthier de Paz y la Sucesión de Don Carlos Paz Cárdenas, con lo cual queda cancelado el inmueble en mención y en consecuencia SOLICITAMOS: Se extienda la Minuta respectiva y sea elevada a Escritura Pública, para lo cual esperamos ser notificados por su persona o la Sucesión de Don Carlos Mario Paz Cárdenas o Doña Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, para proceder a la firma correspondiente; en un plazo de 05 días calendario, de lo contrario nos veremos precisados a acudir a las instancias judiciales correspondientes.

Atte.

[Signature]

EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES
Psic. Santa Elena Mz K-Lote 3-Urb Cárdenas
Huacho.

[Signature]
CRUZ LILIAN PEREZ DE NICHÓ

QUE LA PRESENTE ES COPIA
DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE
LE ENTREGADO
HUACHO, 08 AGO. 2013

CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO

1-1-11
Clav

He recibido de don Emigdio Licho Gonzalez la suma de
U.S. \$ 120.00 (Dos Cientos Veinte Dolares americanos p
cuenta de su letra de mayor cantidad con vencimiento (vencida
50 de Marzo del año 2000, quedando un saldo d. U.S \$60.00
(sesenta dolares americanos

Huacho, 10 de Abril del 2000

Carlos Paz Carzonas

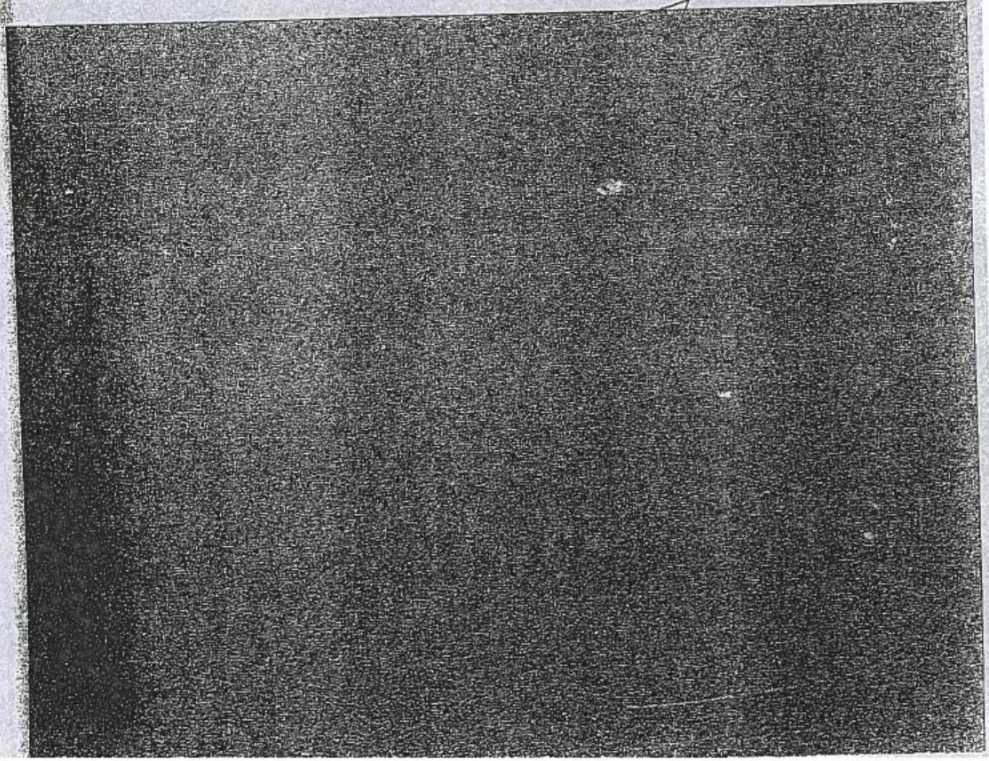


NOTIFICACION: QUE LA PRESENTE ES COPIA
ACTA DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO
LA VISTA.
HUACHO.

08 JUL. 2013



[Signature]
CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO



9-1
POR : \$ 120.00 D.A. *de*

RECIBO

He recibido de don Emigdio Sixto NICHÓ CANALES, la suma de CIENTO VEINTE DOLARES AMERICANOS (\$ 120,00), a cuenta de su Letra, de mayor cantidad, vencida el 30. Abr. 2000, quedando un saldo de \$ 60.00 Dolares Americanos.

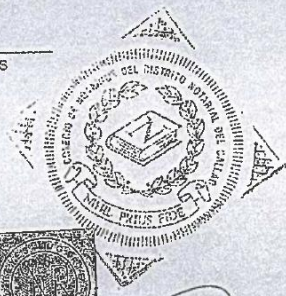
Huacho, 22 de Mayo del 2000.

CV

Carlos Paz Cardenas
L.E. N°.-15591780.

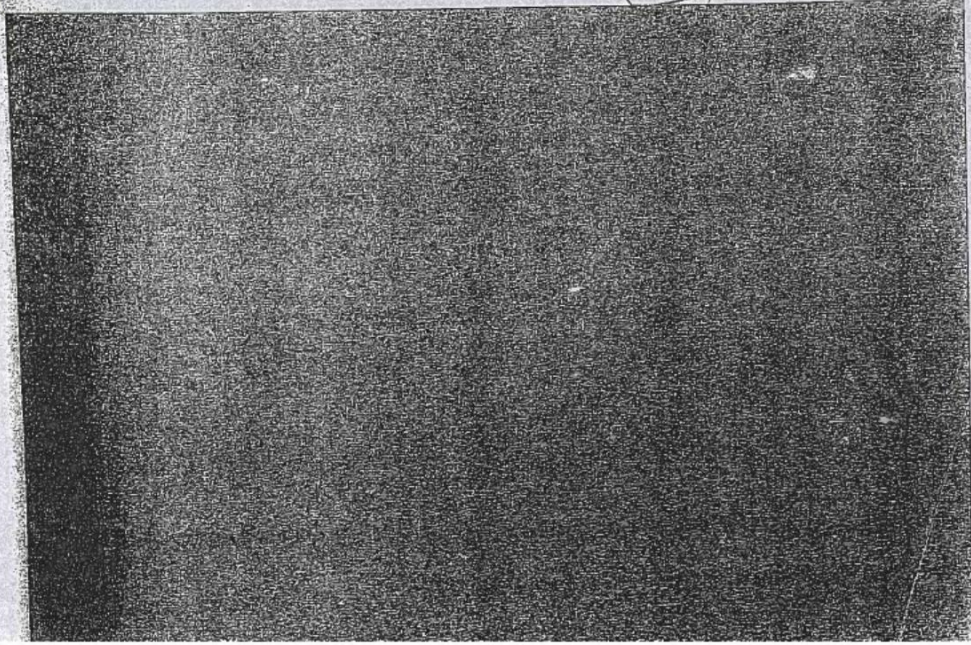
CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES COPIA EXACTA DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
HUACHO.

08 JUL. 2013



[Handwritten signature]

CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO



19
Lover

Banco de Crédito
BCP
 S.U.C. 20100047218

10/04/2013
 día mes año

US \$ 125.00

N.º 08447105 1 002 335 000000222

Pague a la orden de DR. WALTER BALTHIER DE LAS MEGDALENA
 SUCESION MED. DR. WALTER BALTHIER DE LAS MEGDALENA

08447105

Firma

Cheque de Gerencia

Supervisor de Procesos Operativos
 DNI 41894204 / MAT 221456
 División Comercial

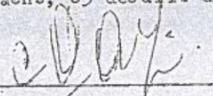
08447105 002 335 000000222

1-1
POR : \$. 120.00 D/A

R E C I B O

He recibido de don : Emigdio Sixto Niche Canales
la suma de de CIENTO VEINTA DOLARES AMERICANOS (\$120.00)
a cuenta de mayor cantidad, vencida el 31 de Mayo del
año en curso, restando un saldo de \$ 60.00 (Sesenta
Dolares Americanos.

Huacho, 03 de Julio del 2000


Carlos Paz Cárdenas
L.E. No -15591780

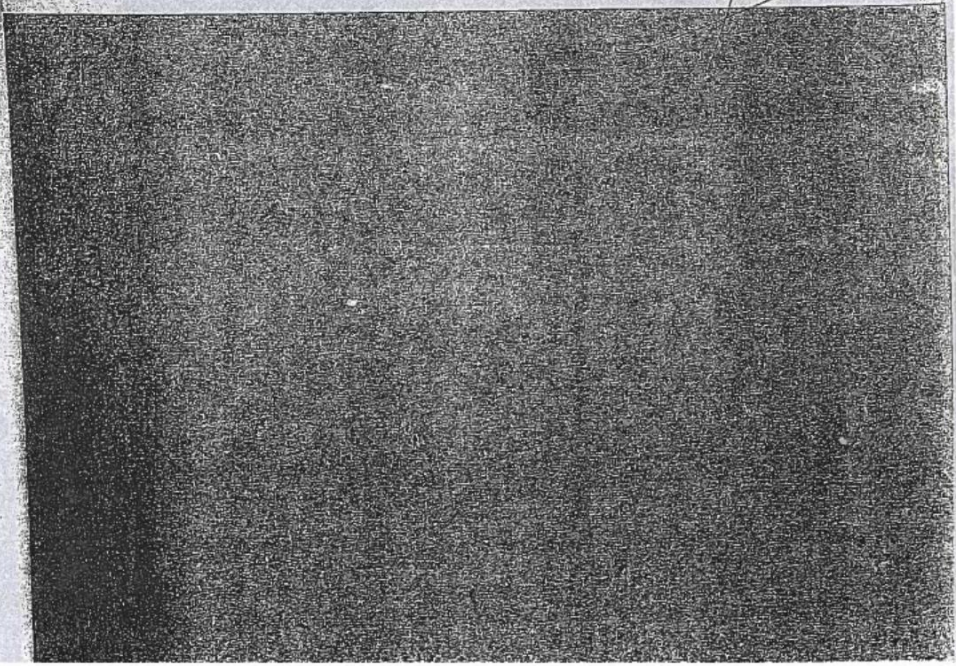


CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES COPIA
EXACTA DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO
A LA VISTA.
HUACHO,

08 JUL. 2013




CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO



Mayo 1-11
20
Verdura

CONTRIBUYENTE 8

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAURA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
GAT
RUC. 20141418597 DIRECCION CALLE COLON N° 150 - HUACHO

09920130016500-4

Tributo : IMPUESTO PREDIAL
Contribuyente : 0000011064 Carpeta N0534
Nombre : NICHU CANALES EMIGDIO SIXTO
CERCADO Paj. SANTA ELENA N°K Lote 03

Movin. : 0000191 Cajero : 01

Del 2013-01 Al 2013-01

Total Deuda :	0.00
Total Emisión :	14.80
Total Mo+Re+In :	0.00
S/.	14.80

SON CATORCE Y 80/100 NUEVOS SOLES
HUACHO 25/06/2013 13:00:25

0131611

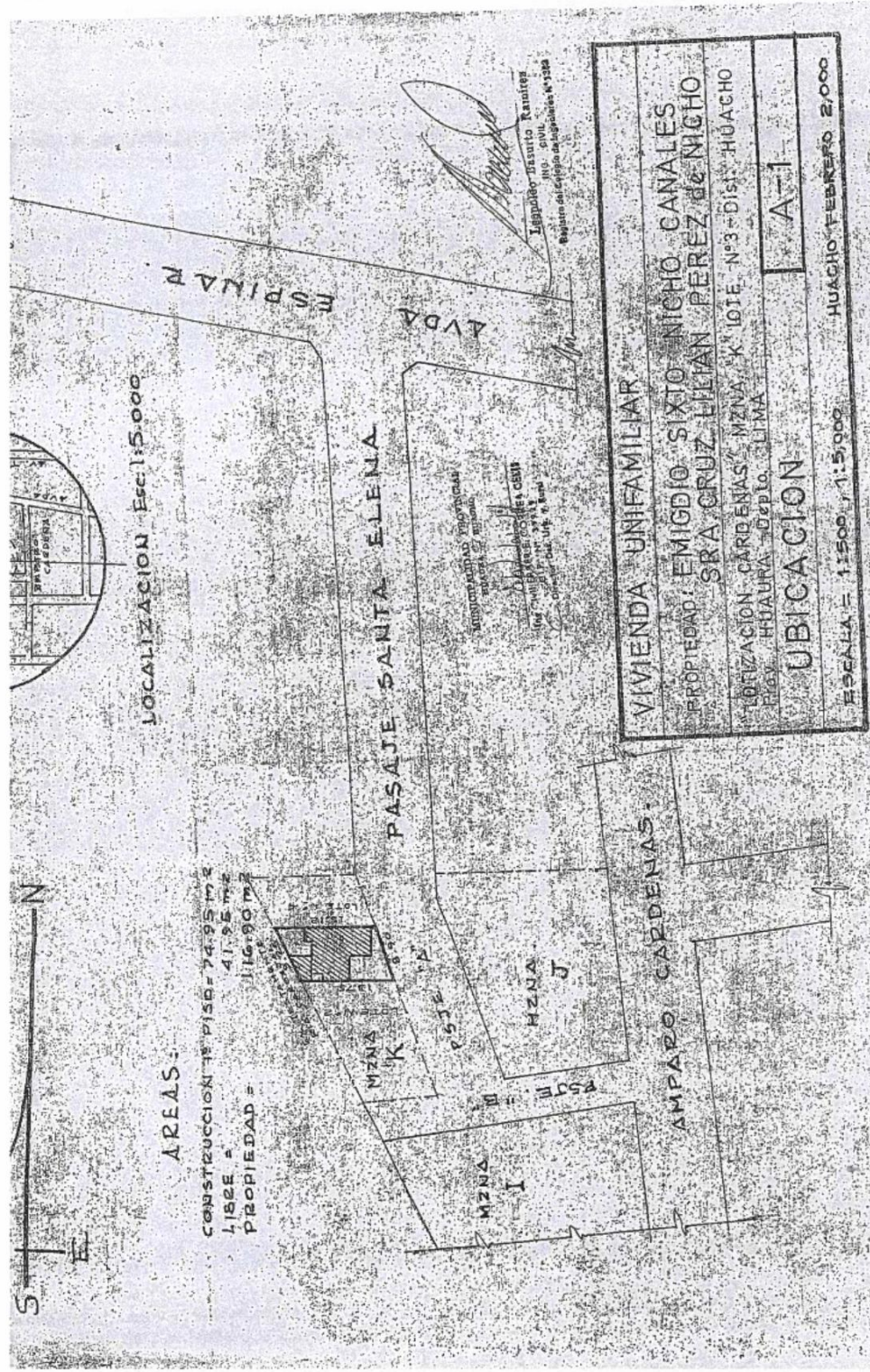
CONTRIBUYENTE



CONFIRMO QUE LA PRESENTE ES COPIA
FIDEL DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE
VISTO A LA VISTA.
HUACHO, 08 AGO. 2013



[Handwritten Signature]
CARLOS REYES UGARTE
NOTARIO DE HUACHO



LOCALIZACION Esc: 1:5.000

AREAS:

CONSTRUCCION 1º PISO = 74,95 m²
 1.º PISO = 41,95 m²
 PROPIEDAD = 116,90 m²

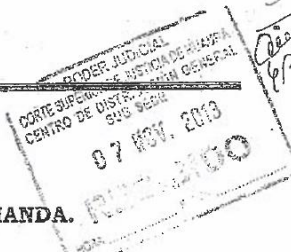
[Signature]
 Leopoldo Dasuta Ranofes
 ING. CIVIL
 Registro del Colegio de Ingenieros N° 1224

MINISTERIO DE VIVIENDA Y
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS
 DE REGISTRO Y VALORES
 Oficina de Reg. y Val.
 Calle 11 de Julio, N° 1000
 Lima

VIVIENDA UNIFAMILIAR
 PROPIEDAD: EMIGDIO SIXTO NICHIO CANALES
 SRA. CRUZ LILIAN PEREZ DE NICHIO
 LOCALIZACION: CORDENAS, MZNA. K 101E - N° 3 - DIST. HUACHO
 PROV. HUACHURA - DEPTO. LIMA
 UBICACION A-1
 ESCALA = 1:5.000 / 1:5.000 HUACHO FEBRERO 2000

Estudio Jurídico EUMER & Asociados
 Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
 Teléfono: 239-4616

EXPEDIENTE : 1021-2013
 SECRETARIO : DR. CHAVEZ
 CUADERNO : PRINCIPAL
 SUMILLA : CONTESTACION DEMANDA.



SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA.

JAVIER FERNANDO PAZ CARVALLO, identificado con DNI N° 15735823, MARIA ELENA PAZ CARVALLO, identificada con DNI N° 15614482, y MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ, identificada con DNI N° 15607394, con domicilio real en la Av. Espinar N° 200, distrito de huacho, provincia de Huaura, departamento de lima, y señalando domicilio procesal en el Pasaje espinar n° 320 - huacho (altura de la 2da cuadra de la av. Espinar), en los autos seguidos con Emigdio Sixto Nicho Canales y otro, sobre Otorgamiento de Escritura Pública, a Ud., respetuosamente digo:

I.- PETITORIO

Que, dentro del término de ley, contesto la presente demanda, contradiciéndola en todos y cada uno de sus extremos, debiéndose condenar a la parte demandante al pago de costas y costos del proceso; en base a los siguientes Fundamentos de Hecho y de Derecho que paso a exponer:

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO

1.- Antes de pasar a la contradicción de los fundamentos esgrimidos por los demandantes, Señor Juez, debo precisar que "es fin de los procesos de otorgamiento de escritura pública la formalización de un acto jurídico porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes; siendo que, cuando de compra venta se trata, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos mil cuatrocientos doce y mil quinientos cuarenta y nueve del Código Civil"; siendo ello así, la formalización de un acto jurídico se debe realizar cuando previamente ambas partes han cumplido con sus obligaciones contractuales, y en el caso particular de una compra venta, las obligaciones del comprador y del vendedor establecidas en los artículos 1549 y 1558 del Código Civil respectivamente.

Estudio Jurídico EUMAR & Asociados
Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
Teléfono: 239-4616

58
Cristó
Yano

2.- Respecto al fundamento 1 de la demanda, los demandados no formulan contradicción alguna, en tanto que es cierto la compra-venta celebrada entre Carlos Mario Paz Cárdenas y la demandada Magdalena Carvallo Gauthier de Paz a favor de los demandantes, así como son ciertas las medidas y linderos del bien inmueble descrito en el fundamento mencionado.

3.- Asimismo, tampoco los demandados formulan contradicción al fundamento 2 de la demanda, en tanto que claramente se establece en el contrato privado de compra venta adjunto a la demanda (anexo 1.F) la forma de pago del precio del bien inmueble, la cual estaría a cargo de los demandantes.

4.- Seguidamente, en el fundamento 3 de la demanda se afirma que los vendedores (Carlos Mario Paz Cárdenas y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz) se habían comprometido a la formalización del contrato de compra venta a través de la minuta y escritura pública, citándose la cláusula novena del contrato privado adjunto a la demanda (anexo 1.F); no obstante, la formalidad de la compra venta se encontraba supeditada al pago del saldo del precio de venta, lo cual los demandantes no han cumplido hasta la actualidad, ya que éstos únicamente nos cursaron una carta notarial de fecha 08 de Abril de 2013 en la cual se adjuntó un cheque de gerencia conteniendo la suma de US\$1,435.00 dólares americanos; no obstante, los demandados devolvimos dicho cheque debido a que al aplicarle el tipo de cambio actual a dicha cantidad, nos arrojaría una cantidad no acorde a la verdaderamente debida, pues el tipo de cambio existente a la fecha de vencimiento de las armadas adeudas (año 2000) no es el mismo que se maneja en la actualidad, circunstancia que se encuentra regulada en el párrafo in fine del artículo 1237 del Código Civil.

5.- Por otro lado, los demandantes afirman que se han visto frustrado en la intención de construcción una vivienda donde habitar, y que únicamente han construido una construcción parcial que les permita alojarse; sin embargo se observa de las fotografías adjuntas a la presente contestación que los demandantes han construido un bien inmueble de dos plantas, y que su construcción inconclusa no se observa por ningún lado.

6.- Asimismo, los demandantes afirman que han cumplido con la prestación a su cargo, y por lo tanto los demandados deben suscribirle la minuta y escritura pública de compra venta, lo cual es totalmente falso, pues conforme se mencionó todavía los demandantes no

Estudio Jurídico EUMAR & Asociados
 Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
 Teléfono: 239-4616

59
 Quispe
 & Paredes

han cancelado el saldo del precio de venta, conforme al tipo de cambio del año 2000. En esa línea, tampoco los demandantes han acreditado la voluntad de cumplir con su obligación contractual, pues nunca han consignado el pago, conforme a las reglas del artículo 1251 del Código Civil, ni mucho menos han ofrecido el pago en la presente demanda, pues únicamente han adjuntado el cheque de gerencia como medio probatorio, para acreditar su pretensión y no para hacer efectivo el pago de la deuda.

7.- Por otro lado, los demandantes afirman que vienen cancelando el impuesto predial del bien inmueble materia de litis, sin embargo cumple con adjuntar el recibo del año 2013, mas no los recibos de pago de años anteriores, y ello se debe a que los demandados han venido cancelando el impuesto predial que grava dicho bien inmueble, conforme se observa de los recibos de pago adjuntar a la presente contestación.

Finalmente, la formalización de la compra venta no podrá operar hasta que los demandantes cumplan con cancelar el saldo del precio de venta teniendo en cuenta el tipo de cambio del dólar en el año 2000, pues de realizarse aquello, los demandados no tienen ningún inconveniente de suscribir la minuta y escritura pública de compra venta.

III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Amparo la presente contestación en los siguientes artículos:

- > Artículo I del Título Preliminar de Código Civil.
- > Artículos 1251 del Código Civil.- pago por consignación.
- > Artículos 1426 del Código Civil.- suspensión de la obligación contractual.
- > Artículo 1237 del Código Civil.- pago en moneda extranjera.
- > Artículos 424, 425, 442 Código Procesal Civil.- contestación de la demanda.

IV.- MEDIOS PROBATORIOS

> DOCUMENTALES:

- 1.- El mérito de la sucesión intestada de CARLOS MARIO PAZ CARDENAS inscrita en la Partida Electrónica N° 50084366 de los registros públicos.
- 2.- El mérito de la carta notarial de fecha 29 de Setiembre de 2000, por medio de la cual el difunto CARLOS MARIO PAZ CARDENAS solicita al demandante Emigdio Sixto Nicho Canales cumpla con cancelar las armadas dejadas de pagar.

Oficina Jurídica EUMAR & Asociados
 Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
 Teléfono: 239-4616

60
[Handwritten signature]

3.- El mérito de la carta notarial de fecha 06 de Octubre de 2000, por medio de la cual el demandante Emigdio Sixto Nicho Canales sujeta el pago de las armadas pendientes a condiciones no pactadas en el contrato privado de compra venta.

4.- El mérito de la carta notarial de fecha 26 de Marzo de 2013, por la cual se le requiere al demandante EMIGDIO SIXTO NICHOCANALES para que cumpla con pagar los montos descritos en los fundamentos expuestos.

5.- El mérito de la carta notarial de fecha 08 de Abril de 2013, por la cual los demandantes adjuntan un cheque de gerencia por medio del cual pretendían dar cumplimiento a la deuda pendiente.

6.- El mérito de la carta notarial de fecha 15 de abril de 2013, por la cual los demandados devuelven el cheque de gerencia a los demandados, y nuevamente se les requieren que cumplan con pagar los conceptos puestos a cobro.

7.- El mérito del recibo de pago de impuesto predial efectuado por los demandados relativo al bien inmueble materia de litis.

8.- El mérito de 02 fotografías del bien inmueble, por medio de las cuales se observa las construcciones efectuadas por los demandantes, y con lo cual se acredita la falsa argumentación de una construcción parcial.

V.- ANEXOS

1-A.- Copia del DNI del demandado Javier Fernando Paz Carvallo.

1-B.- Copia del DNI de la demandada María Elena Paz Carvallo.

1-C.- Copia del DNI de la demandada Magdalena Carvallo Gauthier de Paz.

1-D.- tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.

1-E.- Inscripción registral de la sucesión intestada de Carlos Mario Paz Cardenas.

1-F.- Copia de la carta notarial de fecha 29 de Setiembre de 2000.

1-G.- Copia de la carta notarial de fecha 06 de Octubre de 2000.

1-H.- Copia de la carta notarial de fecha 26 de Marzo de 2013.

1-I.- Copia de la carta notarial de fecha 08 de Abril de 2013.

1-J.- Copia de la carta notarial de fecha 15 de abril de 2013.

1-K.- Copia de recibos de pago de tributos municipales del año 2007 al 2008.

Oficina Jurídica EUMAR & Asociados
Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
Teléfono: 339-4616

6/
Santa
y sus

- 1-L.- 02 fotografías del bien inmueble.
- 1-M.- Derechos de notificación.
- 1-O.- Papeleta de habilitación *no come*

POR TANTO:

Pido a Ud. Señor Juez, se sirva tener por contestada la demanda, y absuelto el traslado conferido, debiéndose en su oportunidad declarar infundada la demanda.

Huacho, 07 de Noviembre del 2013.

[Signature]
 CENTRO AMERICANO CONTABLE Y ADMINISTRATIVO
 TALLERES Y SERVICIOS
 DOMINICANA PÉREZ CASTILLO
 CALLE 100
 CALLE 100
 CALLE 100

[Signature]
 15739823

Magdalena E. Carral

Magdalena Carral

RECIBO N° 00004746 Recibo N° 2012-01-00005060 COPIA LITERAL Partida N° 50004366

65
Dato
e antes

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL HUACHO
N° Partida: 50084366

INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA

LIBRO DE SUCESIÓN INTESTADA
LIBRO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS

CAUSANTE : CARLOS MARIO PAZ CARDENAS, fallecido el 27/11/2005

Por acta de protocolización de sucesión intestada de 27/10/2006 extendida por el notario de Huacho Dr. Angel Flores Laineira, se declara herederos del causante a su cónyuge superviviente MAGDALENA ESPERANZA CARVALLO GAUTHIER VDA DE PAZ y sus hijos: CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO, JAVIER FERNANDO PAZ CARVALLO y MAGDALENA MARIA ELENA PAZ CARVALLO.

Así y más extensamente consta en la escritura pública de 27/10/2006 otorgada ante el notario de Huacho Dr. Carlos Reyes Ugarte.
El presente fue presentado el 29/11/2006 a las 12:37:39 PM horas, bajo el N° 2006-11 del Tomo Diario 0059. De cc. los S/16.00 con Recibo(s) Numero(s) 00008, 13-11-HUACHO, 01 de Diciembre de 2006.

LEONEL ARISTIDES RAYMONTORRE
ABOGADO - CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción de Título
No hay Títulos Suspensivos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

Pág. Solicitadas: Todas IMPRESION:00/03/2012 16:49:52 Pagina 2 de 3
No existen Títulos Pendientes y/o Suspensivos

CARTA NOTARIAL

Huachuco, 29 de Setiembre del 2000.

66
Paz
(2000)

ENCARNO SIXTO NICHÓ CANALES
Manzana "K"
Comunidad Cárdenas
HUACHUCO.

En consideración:

Con fecha cuatro de Febrero del año en curso, celebramos un Contrato Privado de Compra Venta del lote 3, de la Manzana "K", de la Comunidad Cárdenas, tal como consta de los términos de dicho Contrato, Ud. debía cumplir con cancelarme mensualmente, las cuotas correspondientes al precio de precio de dicha Compra Venta.

Que a la fecha Ud. no ha cumplido con su obligación contraída, habiendo pagado sólo parte de las tres primeras armadas, con vencimientos el 30 de Marzo, el 30 de Abril y el 30 de Mayo del presente año, adeudándose un saldo por cada una de ellas, además de las posteriores cuotas vencidas en Junio, Julio, Agosto y Setiembre, del año en curso.

Que pese a mis continuos requerimientos verbales, para que cumpla Ud. con los pagos que me adeuda, Ud. no cumple con lo pactado en el citado contrato de Compra Venta, ocasionándome perjuicio.

Mediante la presente, le exhorto, con pensarse al día en sus pagos e cuotas vencidas, caso contrario me verá obligada a iniciar las acciones legales correspondientes.

Encarno Sixto Nichó Canales
AV. Espinar 200
Huachuco.

Atentamente
Carlos M. Paz Cárdenas
CARLOS M. PAZ CÁRDENAS
D.N.I. 15591780

DOCUMENTO NO SUJETO A IVA EN ESTA NOTARÍA

131
07
Santa
Paz

NOTARIA FLORES LANEGRA
Angel H. Flores Lanegra
AV. ESPINAR 171 - HUACHO - TELÉFONO 221-4321

0541-2000

Huacho, 06 de Octubre del 2000.

AM...
NAL...
3 DE...
DOY...
...
ABOGADO
218 Tel. 211
C H O

Para su Entrega al Destinatario
06-10-2000

Senor: 6.15 p.m.

CARLOS M. PAZ CARDENAS
AV. Espinar N°200
CIUDAD.-

NOTARIA FLORES LANEGRA
Angel H. Flores Lanegra
AV. ESPINAR 171 - HUACHO - TELÉFONO 221-4321

ENTREGADO

CON FECHA 07-10-2000

De mi consideración:

En relación a la carta fechada el 29 de Setiembre

del presente año que usted me ha cursado, debo expresarle lo siguiente:

1.- Que no es mi deseo incumplir con el pago de las armadas mensuales conforme al contrato que tenemos suscrito. Si no le he abonado las letras vencidas no es por capricho de mi parte sino que como legítimo comprador tengo que exigir las garantías para poder perfeccionar la escritura de compra venta y para ello tiene usted que mostrarme el título que acredite que usted es el único propietario del terreno que me ha vendido lo que debe probarse presentando la Declaratoria de Herederos de su madre solo cuando usted halla cumplido con lo que solicito continuaré abonando las cuotas que se encuentran pendientes.

En consecuencia depende de usted que se formalice legalmente la venta que me ha hecho, haciendo constar que ejerciendo mi legítimo derecho he procedido a construir mi casa en el lote vendido.

Quiero dejar constancia que para que cumpla con lo que le solicito le concedo un plazo de OCHO (08) DIAS contados a partir de la recepción de la presente, a fin de evitar cualquier acción judicial a la que tengo derecho.

Atentamente.

EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES

Domicilio: Lotización "Cárdenas", Lote 3, Manzana K - Huacho.

69
 Sesto
 yruca

Con fecha 27 de Noviembre de 2005, mi recordado padre Carlos Paz Cárdenas falleció, es así que ante dichas circunstancias mi persona junto con mis demás hermanos (herederos de la sucesión Carlos Mario Paz Cárdenas) tomamos conocimiento del incumplimiento de pago realizado por persona respecto al inmueble indicado anteriormente, de tal modo que, **LA PRESENTE CARTA NOTARIAL LE COMUNICAMOS QUE SU PERSONA NO HA CUMPLIDO CON SU COMPROMISO DE PAGO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE VENDIDO POR MI PADRE, Y QUE HASTA LA ACTUALIDAD SIGUE GOZANDO Y USUFRUCTUANDO LOS BENEFICIOS Y PRIVILEGIOS DE LA PROPIEDAD SIN HABER CANCELADO SU IMPORTE TOTAL.**

En ese orden de ideas, le comunicamos que conforme a la cláusula séptima del contrato privado de compra venta mencionado anteriormente, se establece que ante el incumplimiento de tres cuotas de pago consecutivas o alternadas el vendedor daría por vencidas las demás cuotas y requerir el pago íntegro de las demás cuotas por vencerse más los intereses compensatorios y moratorios correspondientes.

Y en razón a ello, pongo a cobro las cuotas mensuales no pagadas por su persona a mi difunto padre, las cuales **ASCIENDEN A LA SUMA DE S/. 35.100.62 NUEVOS SOLES (TENIENDO EN CUENTA EL TIPO DE CAMBIO DEL DÓLAR AL AÑO 2000, MAS LOS INTERESES MORATORIOS Y COMPENSATORIOS)**, asimismo le comunico que debe indemnizarnos con la suma de **S/. 70, 000 NUEVOS SOLES (SETENTA MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES)** por falta de pago oportuno de la suma adeudada.

Finalmente, por la presente le confiero el **PLAZO DE 48 HORAS** de notificada la presente, a efectos de que cumpla con el pago íntegro de las cuotas de pago mensuales impagas por la adquisición del inmueble en mención, así como también del pago íntegro de los intereses compensatorios y moratorios, más el pago de la suma indicada en el párrafo anterior por el concepto de indemnización a los herederos; **CASO CONTRARIO INICIARE LAS ACCIONES CIVILES Y PENALES CORRESPONDIENTES, SIN PERJUICIO DE HACER PÚBLICA LAS ACCIONES REALIZADAS POR SU PERSONA EN LOS DISTINTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN DE LA LOCALIDAD.**

Atentamente.

ANEXOS.-

- 1.- Copia de DNI.
- 2.- Copia de contrato privado de compra venta.
- 3.- Copia del acta de defunción.

CARTA NOTARIAL

Huacho , 08 de Abril del 2013

Señor
CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO
 Pasaje Espinar N.- 320-Huacho
 (altura de la 2da. Cuadra de la Av. Espinar)


ASUNTO : Entrega de cheque de saldo deudor y
 solicitud otorgamiento de escritura pública .

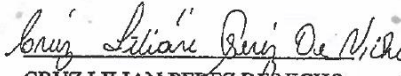
REF. : Su carta de fecha 26-03-2013

Me dirijo a usted en atención de su carta de la referencia , mediante la cual me otorga un plazo para el pago del saldo en relación al terreno que me vendiera su difunto padre , Don Carlos Mario Paz Cárdenas y su cónyuge , Doña Magdalena Carvallo Gauthier de Paz ; cuotas que como usted menciona fueron dejadas de pagar porque conforme la cláusula novena del Contrato privado de compra venta que celebráramos con sus padres , debían extender la respectiva Minuta y Escritura Pública de compra venta al cancelar el precio , para lo cual debía estar inscrito el inmueble en el Registro de Propiedad Inmucible ; sin embargo habiendo adelantado el pago de la suma de \$ 4,060.00 (CUATRO MIL CERO SESENTA DOLARES AMERICANOS) el vendedor no efectuaba el saneamiento físico legal que le permitiera extender la respectiva Minuta y otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente y cumplir así con el compromiso de todo vendedor , por lo que se retuvo el saldo para la cancelación total del inmueble , en espera del saneamiento legal del mismo .

Recibimos el 08 de los corrientes su carta de la referencia , por lo que asumimos que el inmueble , materia de la venta , a la fecha se encuentra debidamente saneado para que cumplan con el otorgamiento de la Minuta y respectiva Escritura Pública , ante ello anexamos a la presente el CHEQUE DE GERENCIA EN ORIGINAL -BCP Nº 08447105 -1- 002 335 000000222 -80 por la suma de \$ 1,435.00 (MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES AMERICANOS) a favor de los vendedores : Sra. Magdalena Carvallo Gauthier de Paz y la Sucesión de Don Carlos Paz Cárdenas , con lo cual queda cancelado el inmueble en mención y en consecuencia SOLICITAMOS : Se extienda la Minuta respectiva y sea elevada a Escritura Pública , para lo cual esperamos ser notificados por su persona o la Sucesión de Don Carlos Mario Paz Cárdenas o Doña Magdalena Carvallo Gauthier de Paz , para proceder a la firma correspondiente ; en un plazo de 05 días calendarios , de lo contrario nos veremos precisados a acudir a las instancias judiciales correspondientes .

Atte.


EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES
 Psje Santa Elena Mz K-Lote 3-Urb Cárdenas
 Huacho.


CRUZ LILIAN PÉREZ DE NICHÓ

1E
 71
 7/2013
 y ano

9e
8/10/13

[Handwritten Signature]

CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO

DOMICILIO PROCESAL: PASAJE ESPINAR Nº 320 - HUACHO

(ALTURA DE LA 2DA CUADRA DE LA AV. ESPINAR)

ESTUDIO JURÍDICO LOS ANGELES FRANCISCO
CHALIBATANOS
[Handwritten Signature]
RICHARD JAIMÉ PÉREZ CASTILLO
ABOGADO
C.R.L. Nº 507

CONTENIDO : Que en la fecha, siendo las 09:00 A.M., nuevamente me constituí a la dirección señalada, habiéndolo hecho previamente el Día 05 de Abril del 2013 a las 19:00 Horas y al no ubicar persona alguna y encontrar la puerta cerrada; opté por dejar un ejemplar de igual tenor a la de la vuelta (Conformada de 3 Fojas y acompañada de los documentos que en ella se señala), por debajo de la puerta. El domicilio es una casa de 2 Pisos, sólo pintado el 1er Piso de color azul acero, tiene puerta y portón color caoba y una reja que da acceso a una de ellas. En su medidor de Luz tiene el Código: 140/ 1450/ A y hay un árbol de ponciana en la parte exterior. Huacho Seis de Abril del Dos mil trece.



[Handwritten Signature]
ANGEL R. FLORES LANEGRA
NOTARIO - ABOGADO
Reg. Nº 05 del Colegio de Notarios
del Callao

NOTARIA PÚBLICA
ANGEL R. FLORES LANEGRA
Av. Echenique Nº 374 - Telef. 232-4303
HUACHO

FLORES LANEGRÁ
Notario
Huacho
2013

EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD
SOBRE EL CONTENIDO DE LA CARTA, NI DE
LA FIRMA, IDENTIDAD, CAPACIDAD O REPRESENTACION
DEL REMITENTE (ART. N° 102 D. LEG. N° 1048)

68
Junto
y Ocho

CARTA NOTARIAL

Huacho, 26 de Marzo de 2013
NOTARIA FLORES LANEGRÁ
Angel R. Flores Lanegra
Av. Echenique 374 - Huacho - Telefono 232 - 4303

REMITENTE: MIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES

DIRECCIÓN: Pasaje Santa Elena S/N Mz. K Lote 3 - Huacho (Alfara de la 1era
cuadra de la Av. Espinar)

ENTREGADO

Por el presente conducto notarial, le remito la presente, y hago de su conocimiento lo siguiente:
09:00 AM

Con fecha 04 de Febrero de 2000, mi difunto padre Carlos Mario Paz Cárdenas y mi madre Magdalena Carvalho Gauthier de Paz celebraron con su persona un Contrato Privado de Compra Venta respecto al bien inmueble ubicado en la Lotización Cárdenas Mz. K Lote 3 - Huacho (Ahorá Pasaje Santa Elena en la Av. Espinar) por el precio de US\$ 5,494.30 (cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro y 30/100 dólares americanos), cuyo monto sería pagado por su persona en diez cuotas mensuales, conforme se detalla a continuación:

1era cuota: 30 de Marzo de 2000, 2da cuota: 30 de Abril de 2000, 3ra cuota: 30 de Mayo de 2000, 4ta cuota: 30 de Junio de 2000, 5ta cuota: 30 de Julio, 6ta cuota: 30 de Agosto, 7ma cuota: 30 de Setiembre, 8va cuota: 30 de Octubre de 2000, 9na cuota: 30 de Noviembre de 2000, cada una por US\$ 180.00 (Ciento Ochenta y 00/100 Dólares Americanos), 10ma cuota: 30 de Diciembre de 2000, por US\$ 174.30 (Ciento Setenta y Cuatro y 30/100 Dólares Americanos).

Es así que, ante el incumplimiento de cuotas de pago mensuales por parte de su persona tal como lo establece la cláusula séptima del contrato privado de compra - venta, mi difunto padre Carlos Mario Paz Cárdenas le remitió una carta notarial con fecha 29 de Setiembre de 2000, en donde se le comunicaba los perjuicios que ocasionaba dicho incumplimiento, y asimismo le exhorto que cumpliera con ponerse al día en dicho pago, lo cual nunca ocurrió.

Ante dichas circunstancias, con fecha 06 de Octubre de 2000, su persona remite una carta notarial en respuesta a lo comunicado por mi difunto padre, en donde condiciona el pago íntegro de las cuotas mensuales a la acreditación de la titularidad de mi padre sobre el bien inmueble materia de venta con lo cual su persona se excusó en el cumplimiento del pago de la suma adeudada **EN UNA CONDICIÓN QUE NO ESTABA CONTENIDA EN EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA**, y peor aún, dicha condición fue utilizada por su persona para que, desde la fecha de celebración del contrato de compra venta, se mantuviera en posesión del bien inmueble sin hacer el pago íntegro de la contraprestación pactado en el contrato.

CARTA NOTARIAL

Huacho, 15 de Abril del 2013.

SEÑOR:

EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES

Dirección: Pasaje Santa Elena S/N Mz. Lote 3 - Huacho (Altura de la Ira Cuadra de la Av. Espinar).

Presente.-

Por conducto notarial, tengo a bien dar contestación a su Carta Notarial de fecha 08 de Abril del 2013, comunicándole lo siguiente:

Señor Emigdio Sixto Nicho Canales, cuando se le curso la carta notarial por la cual se le ponía a cobro las sumas de dinero adeudadas a nuestra familia, no se buscaba que Ud., de manera burlesca adjunte la suma ínfima de \$ 1,435.00 (MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO y 00/100 DOLARES AMERICANOS), sino que pague la cantidad real y razonable que su persona adeuda y, que de manera desvergonzada ha venido haciendo caso omiso.

Que, señor Emigdio Sixto Nicho Canales, comete un colosal error al mal interpretar la cláusula novena del contrato de compra venta suscrito con mi finado padre, relativo a la supuesta condición a la que estaría sujeta el pago del íntegro del precio; pues **CABE PRECISAR QUE EL PAGO DEL VALOR DEL INMUEBLE NUNCA HA ESTADO SUJETO A CONDICIÓN, SINO MÁS BIEN A PLAZO, POR CUANTO UD., SE COMPROMETIÓ A REALIZAR UN PAGO INICIAL Y LUEGO REALIZAR 10 PAGOS MENSUALES POSTERIORES A LA SUSCRIPCIÓN DE LA COMPRA VENTA, LO CUAL ES EVIDENTE QUE SU PERSONA NO HA CUMPLIDO.**

Ante ello, la interpretación que su persona hace a la novena cláusula del contrato de compra venta es totalmente absurda, llegando al extremo de considerar que el pago del saldo del precio se realizaría una vez se encuentre inscrita la propiedad, lo cual a todas luces es equivocado. En suma, se advierte la intención temeraria con la que actúa su persona, relacionado al incumplimiento de su obligación contractual y a la aceptación de las sumas puestas a cobro.

15
72
J. L. L. L.
7 d

Es así que, por intermedio de la presente le **DEVUELVO** el CHEQUE DE GERENCIA del BCP por la suma de \$ 1,435.00 (MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO y 00/100 DOLARES AMERICANOS), con el cual se pretendía dar por cancelada la suma adeudada, por lo que no podrá aducir posteriormente que se ha realizado el cumplimiento de la obligación contractual a cargo de su persona.

Por otro lado, nuevamente le preciso, que desde el momento de la celebración del contrato de compra venta, Ud. está haciendo uso y disfrute del bien inmueble, sin haber cancelado el íntegro del precio de dicho bien, por lo tanto ha incumplido con lo previsto en la Cláusula Séptimo de dicho contrato, así como la generación de intereses compensatorios y moratorios conforme lo establece el Código Civil:

Artículo 1242° del Código Civil nos dice: "Que el interés es compensatorio cuando constituye la contraprestación por el uso del dinero o de cualquier otro bien. Es moratorio cuando tiene la finalidad de indemnizar la mora en el pago"

De tal manera, las cuotas mensuales dejadas de pagar por su persona no pueden ser las únicas sumas de dinero que deben ser puestas a cobro, sino también los intereses compensatorios y moratorios que dicha suma ha generado, y en base a ello, se indicó que la suma adeudada es de **S/. 35,100.62 (TREINTA Y CINCO MIL CON CIENTO Y 62/100 NUEVOS SOLES)**, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios que acarrea su retraso y su no intención de pago, por lo que también se puso a cobro la suma de **S/.70.000.00 (SETENTA MIL Y 00/100)**

Finalmente, le comunico nuevamente que tiene **48 HORAS** para realizar el pago de las sumas puestas a cobro, o de intentar negociar dichas sumas con mi persona, pues otra cantidad resultaría ser una burla sobre el monto puesto a cobro. **CASO CONTRARIO, ME VERE EN LA IMPERIOSA NECESIDAD DE INICIAR LAS ACCIONES CIVILES RESPECTIVAS CONTRA SU PERSONA, SIENDO UNA DE ELLAS: LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA, POR LA CUAL SE DEVOLVERÁ LA SUMA ENTREGADA POR EL COMPRADOR Y ÉSTE DEBERÁ ENTREGAR EL**

*Del
Jefe
Huacho*

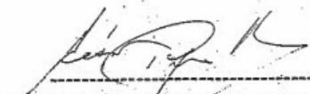
BIEN PUESTO EN VENTA, O EN SU PERJUICIO LAS ACCIONES CIVILES PARA EL COBRO DE LA ACREENCIA DE MI FAMILIA.

Sin otro particular.

Atentamente.

ANEXO.

1. CHEQUE DE GERENCIA EN ORIGINAL-BCP N° 08447105-1-002 335 0000000222-80 POR LA SUMA DE \$1,435.00(MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES AMERICANOS)



CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO
DNI N° 15722401

DOMICILIO REAL: AV. ESPINAR N° 200 - HUACHO
DOMICILIO PROCESAL: PASAJE ESPINAR N° 320-ALTURA DE LA SEGUNDA CUADRA DE LA AVENIDA ESPINAR-HUACHO.

7.9
Setien
y cinco



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAURA
SUBGERENCIA DEL SISTEMA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
SUB - GAT
RUC. 20141418557 DIRECCION, NICOLAS DE PIÉROLA N° 354 HUACHO
09920080016603-3

Tributo : SERENAIGG
Contribuyente : 0000007651 Carpeta S - 2285
Nombre : SUC. PAZ CARDENAS CARLOS MARIO
CERCADO Paj. SANTA ELENA 46/N Mz.K Lota 3

Mostr. : 0000138 Cajero : 48

Del 2008-01 Al 2008-12	
Total Deuda :	25.20
Total Emisión :	7.20
Total Mo+Re+In :	0.00
S/.	32.40

SON TREINTA Y OCHO Y 40/100 NUEVOS SOLES
ROMERDC 26/08/2008 12:09:54

CONTRIBUYENTE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAURA
SUBGERENCIA DEL SISTEMA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
SUB - GAT
RUC. 20141418557 DIRECCION, NICOLAS DE PIÉROLA N° 354 HUACHO
09920080016602-5

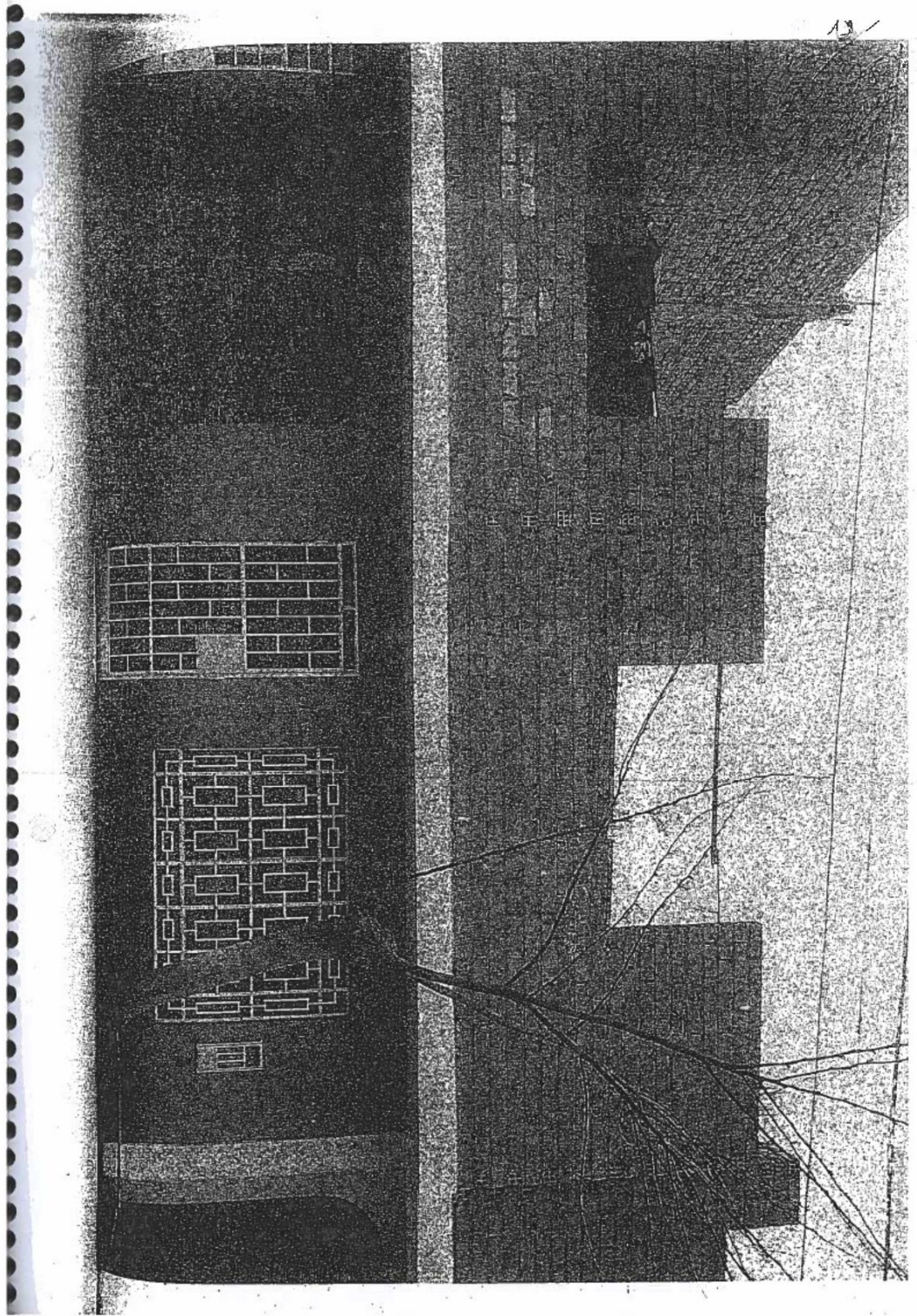
Tributo : SERENAIGG
Contribuyente : 0000007651 Carpeta S - 2285
Nombre : SUC. PAZ CARDENAS CARLOS MARIO
CERCADO Paj. SANTA ELENA 46/N Mz.K Lota 3

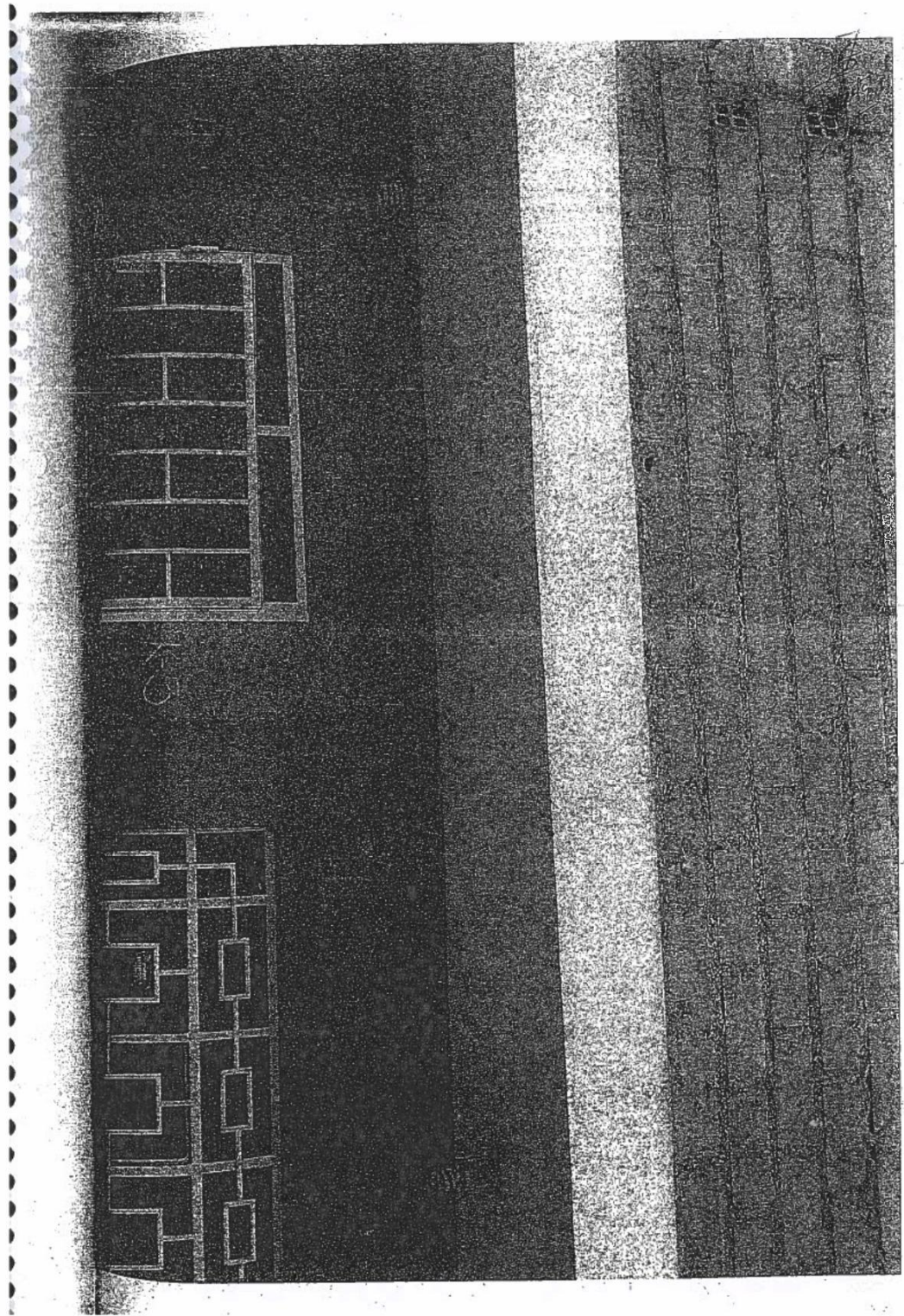
Mostr. : 0000137 Cajero : 48

Del 2007-01 Al 2007-12	
Total Deuda :	25.20
Total Emisión :	6.00
Total Mo+Re+In :	0.00
S/.	31.20

SON TREINTA Y UNO Y 20/100 NUEVOS SOLES
ROMERDC 26/08/2008 12:09:45

CONTRIBUYENTE





Buena Jurídico EUMAR & Asociados
 Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
 Teléfono: 239-4616



EXPEDIENTE : 1021-2013
SECRETARIO : DR. CHAVEZ
CUADERNO : PRINCIPAL
SUMILLA : CONTESTACION DEMANDA

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA.

CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO, identificado con DNI N° 15722401, con domicilio real en la Av. Espinar N° 200, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, y señalando domicilio procesal en la Av. 09 de Octubre N° 421 - Huacho (frente a Plaza Veá), en los autos seguidos con Emigdio Sixto Nicho Canales y otro, sobre Otorgamiento de Escritura Pública, a Ud., respetuosamente digo:

I.- PETITORIO

Que, dentro del término de ley, contesto la presente demanda, contradiciéndola en todos y cada uno de sus extremos, debiéndose condenar a la parte demandante al pago de costas y costos del proceso; en base a los siguientes Fundamentos de Hecho y de Derecho que pasó a exponer:

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO

1.- Antes de pasar a la contradicción de los fundamentos esgrimidos por los demandantes, Señor Juez, debo precisar que "es fin de los procesos de otorgamiento de escritura pública la formalización de un acto jurídico porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes; siendo que, cuando de compra venta se trata, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos mil cuatrocientos doce y mil quinientos cuarenta y nueve del Código Civil"; siendo ello así, la formalización de un acto jurídico se debe realizar cuando previamente ambas partes han cumplido con sus obligaciones contractuales, y en el caso particular de una compra venta, las obligaciones del comprador y del vendedor establecidas en los artículos 1549 y 1558 del Código Civil respectivamente.

2.- Respecto al fundamento 1 de la demanda, los demandados no formulan contradicción alguna, en tanto que es cierto la compra venta celebrada entre Carlos Mario Paz Cárdenas y la demandada

Estudio Jurídico EUMAR & Asociados
 Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
 Teléfono: 239-4616

20
 Ocho

Magdalena Carvallo Gauthier de Paz a favor de los demandantes, así como son ciertas las medidas y linderos del bien inmueble descrito en el fundamento mencionado.

3.- Asimismo, tampoco los demandados formulan contradicción al fundamento 2 de la demanda, en tanto que claramente se establece en el contrato privado de compra venta adjunto a la demanda (anexo 1.F) la forma de pago del precio del bien inmueble, la cual estaría a cargo de los demandantes.

4.- No obstante, en el fundamento 3 de la demanda se afirma que los vendedores (Carlos Mario Paz Cardenas y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz) se habían comprometido a la formalización del contrato de compra venta a través de la minuta y escritura pública, siendo que se cita a la cláusula novena del contrato privado adjunto a la demanda (anexo 1.F); por lo cual resulta importante transcribir dicha cláusula para una mejor ilustración:

NOVENO: Queda establecido que la formalización de la presente compra venta, se harán la respectiva minuta y escritura pública, las cuales suscribirán una vez cancelado el saldo del precio, de la compra venta a que se refiere la cláusula cuarta, y una vez inscrito debidamente en el registro de la propiedad inmueble, a nombre del vendedor, el lote de terreno a que se refiere la compra venta materia de este contrato.

Ahora bien, se observa que la cláusula transcrita genera distintas interpretaciones, pues la utilización inoficiosa de signos de puntuación distorsiona el sentido de una u otra frase, y siendo que "el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe" conforme lo establece el artículo 168 del Código Civil; no podríamos manifestar cual es la verdadera voluntad de las partes contratantes, pues podría ser:

I. La formalización de la compra venta mediante minuta y escritura pública se realizará una vez cancelado el saldo del precio de la compra venta.

II. La formalización de la compra venta mediante minuta y escritura pública se realizará una vez cancelado el saldo del precio de la compra venta más la inscripción del lote de terreno en el registro de propiedad inmueble.

III. La formalización de la compra venta se realizará previamente pagando el saldo del precio de venta, y contándose con la inscripción registral de la propiedad a nombre de los vendedores.

Oficina Jurídica EUMAR & Asociados
 Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Haacho
 Teléfono: 239-4616

80
 El
 Cobro
 C. U. C.

En ese orden de ideas, al no haberse precisado las particularidades de la formalización de la compra venta materia de litis, y siendo la presente acción de otorgamiento de escritura pública, debemos recurrir a las reglas de la interpretación del acto jurídico establecidas en los artículos 169 y 170 del Código Civil, así tenemos:

Artículo 169

Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Artículo 170

Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto

Siendo así, el contrato privado cuenta con nueve cláusulas, dentro de las cuales únicamente la novena cláusula menciona la inscripción de la propiedad en los registros públicos a cargo de los vendedores; no obstante, la obligación de los compradores se encuentra establecida en las cláusulas cuarta y séptima del contrato privado, siendo la primera referida a la forma de pago a cargo de los compradores, y la segunda al incumplimiento de pago de las armadas de parte de los compradores y la potestad de los vendedores de exigir el pago íntegro. Estando a ello, podemos afirmar que la voluntad contractual prevista en el contrato privado de compra venta se inclina por el cumplimiento del pago a cargo de los compradores a efectos de obtener la formalidad de la compra venta, pues la inscripción del bien inmueble únicamente se menciona en la debatible cláusula novena. En suma, podemos concluir que cuando la novena cláusula del contrato sub litis menciona la formalización de la compra venta, ésta se encuentra condicionada únicamente al pago del saldo del precio y no como lo quiere hacer ver los demandantes.

Por tanto, la suspensión del pago realizado por los demandantes no encuentra asidero legal, pues el artículo 1426° del Código Civil regula la potestad de suspender el cumplimiento de una obligación cuando la otra parte no haya cumplido la suya o no haya garantizado su cumplimiento; sin embargo los demandantes pretenden que los vendedores cumplan con el perfeccionamiento de su obligación contractual cuando éstos no han cumplido en su totalidad con las armadas pactadas, y más aún, han cumplido parcialmente con el pago de las 03 primeras armadas, conforme lo afirman los propios demandantes. Asimismo, debe tenerse en

Oficina Jurídica EUMAR & Asociados
Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
Teléfono: 239-4616

*El
Cliente
y los*

uenta que los demandantes pretenden que se le otorgue la escritura pública de compra venta, cuando éstos ahora pretenden pagar el saldo del precio **DESPUES DE 13 AÑOS** de estar pendiente su pago, sin cancelar los intereses moratorios y compensatorios, ni mucho menos la indemnización correspondiente. En ese sentido, la formalización pretendida por los demandantes no puede operar, en tanto y en cuanto, éstos no han cumplido con cancelar el saldo del precio de venta, así como tampoco han cumplido con abonar los intereses moratorios y compensatorios liquidados, y por último, los demandantes no han indemnizado a los demandados por los perjuicios ocasionados en la falta de pago.

Más aun, Señor Juez, se debe precisar que la suma adeudada por los demandantes se vence en Diciembre del 2000, año en el cual el tipo de cambio del dólar era más elevado que en la actualidad, ello es importante, pues el demandante pretende acreditar que intento pagar a los demandados el saldo del precio mediante la remisión del cheque de gerencia N° 08447105 de fecha 10 de Abril de 2013 por la cantidad de US\$1,435.00 dólares americanos, teniendo un tipo de cambio inferior al que corresponde, conforme lo establece la párrafo in fine del artículo 1237 del Código Civil.

Por otro lado, los demandantes afirman que se han visto frustrado en la intención de construcción una vivienda donde habitar, y que únicamente han construido una construcción parcial que les permita alojarse; sin embargo se observa de las fotografías adjuntas a la presente contestación que los demandantes han construido un bien inmueble de dos plantas, y que su construcción inconclusa no se observa por ningún lado. En ese orden, **LOS DEMANDANTES HAN VENIDO HABITANDO EL TERRENO VENDIDO POR LOS DEMANDADOS DURANTE MAS DE 13 AÑOS SIN HABER CANCELADO EL SALDO DEL PRECIO DE VENTA, LUGAR EN DONDE HAN CONSTRUIDO UNA VIVIENDA DE DOS PLANTAS, SIN EMBARGO CUANDO SE LE REQUIERE EL PAGO DEL SALDO DEL PRECIO MAS LOS INTERESES Y LA RESPECTIVA INDEMNIZACION, ARGUMENTAN DESCARADAMENTE QUE NO HICIERON EL PAGO EN SU MOMENTO PORQUE NO SE ENCONTRABA GARANTIZADO EL SANEAMIENTO LEGAL DEL LOTE, LO CUAL ES TOTALMENTE FALSO.**

Más adelante, en el mismo fundamento 3, los demandantes afirman que han cumplido con la prestación a su cargo, pues al remitir el cheque de gerencia conteniendo la suma de US\$1,435.00 dolares americanos, daban por cancelado el saldo del precio, y por lo tanto, esperan

Estudio Jurídico EUMAR & Asociados
 Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
 Teléfono: 239-4616

que los demandantes le suscriban la minuta y escritura pública. No obstante, el cheque remitido fue devuelto por los demandados debido a que no se cancelaba el monto puesto a cobro, pues no solo se solicitaba se cancele el saldo del precio de venta (al tipo de cambio del año 2000), sino que también se solicitaba se cancelen los intereses compensatorios y moratorios, más la respectiva indemnización, lo cual nunca ha sido efectuado por los demandantes. Cabe precisar que, los demandantes no pueden acreditar el cumplimiento de su obligación, pues únicamente han adjuntado el cheque de gerencia como medio probatorio, mas no como ofrecimiento de pago, ni mucho menos han consignado dicho pago, a efectos de lograr acreditar su "voluntad" de cancelar el saldo.

Por otro lado, los demandantes afirman que vienen cancelando el impuesto predial del bien inmueble materia de litis, sin embargo cumple con adjuntar el recibo del año 2013, mas no los recibos de pago de años anteriores, y ello se debe a que los demandados han venido cancelando el impuesto predial que grava dicho bien inmueble, conforme se observa de los recibos de pago adjuntar a la presente contestación.

Finalmente, la formalización de la compra venta no podrá operar hasta que los demandantes cumplan con: i. pagar el saldo del precio de venta con el tipo de cambio del año 2000, ii. Pagar los intereses moratorios y compensatorios del saldo del precio, al haber transcurrido más de 13 años sin operar su cancelación, iii. Pagar la indemnización solicitada por los daños y perjuicios ocasionados por la no cancelación del saldo del precio de venta, pues, los demandantes al no haber cancelado el precio, han frustrado a los demandados de venderles dicho terreno a otras personas que si cumplan con pagar el precio. Y estando a ello, cuando los demandantes cumplan con pagar los conceptos detallados, los demandados cumplirán con suscribirle la minuta y escritura pública de compra venta, claro está a cargo y costo de los demandados.

III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Amparo la presente contestación en los siguientes artículos:

- Artículo I del Título Preliminar de Código Civil.
- Artículos 168, 169 y 170 del Código Civil.- interpretación del acto jurídico.
- Artículos 1549 y 1558 del Código Civil.- obligaciones del vendedor y comprador.
- Artículos 1426 del Código Civil.- suspensión de la obligación contractual.

Oficina Jurídica EUMAR & Asociados
 Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
 Teléfono: 239-4616

84
 Ocho
 y Cuatro

- Artículo 1237 del Código Civil.- pago en moneda extranjera.
- Artículos 424, 425, 442 Código Procesal Civil.- contestación de la demanda.

IV.- MEDIOS PROBATORIOS

DOCUMENTALES:

- 1.- El mérito de la sucesión intestada de CARLOS MARIO PAZ CARDENAS inscrita en la Partida Electrónica N° 50084366 de los registros públicos.
- 2.- El mérito de la carta notarial de fecha 29 de Setiembre de 2000, por medio de la cual el difunto CARLOS MARIO PAZ CARDENAS solicita al demandante Emigdio Sixto Nicho Canales cumpla con cancelar las armadas dejadas de pagar.
- 3.- El mérito de la carta notarial de fecha 06 de Octubre de 2000, por medio de la cual el demandante Emigdio Sixto Nicho Canales sujeta el pago de las armadas pendientes a condiciones no pactadas en el contrato privado de compra venta.
- 4.- El mérito de la carta notarial de fecha 26 de Marzo de 2013, por la cual se le requiere al demandante EMIGDIO SIXTO NICH CANALES para que cumpla con pagar los montos descritos en los fundamentos expuestos.
- 5.- El mérito de la carta notarial de fecha 08 de Abril de 2013, por la cual los demandantes adjuntan un cheque de gerencia por medio del cual pretendían dar cumplimiento a la deuda pendiente.
- 6.- El mérito de la carta notarial de fecha 15 de abril de 2013, por la cual los demandados devuelven el cheque de gerencia a los demandados, y nuevamente se les requieren que cumplan con pagar los conceptos puestos a cobro.
- 7.- El mérito del recibo de pago de impuesto predial efectuado por los demandados relativo al bien inmueble materia de litis.
- 8.- El mérito de 02 fotografías del bien inmueble, por medio de las cuales se observa las construcciones efectuadas por los demandantes, y con lo cual se acredita la falsa argumentación de una construcción parcial.

DECLARACION DE PARTE:

- 9.- Pliego interrogatorio que deberá absolver el demandante EMIGDIO SIXTO NICH CANALES.

Oficina Jurídica EUMAR & Asociados
 Dirección: Pasaje Espinar N° 320 - Huacho
 Teléfono: 239-4616

89
 Ochoa
 & Cárdenas

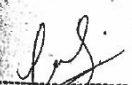
V.- ANEXOS

- 1-A.- Copia del DNI.
- 1-B.- tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.
- 1-C.- Inscripción registral de la sucesión intestada de Carlos Mario Paz Cardenas.
- 1-D.- Copia de la carta notarial de fecha 29 de Setiembre de 2000.
- 1-E.- Copia de la carta notarial de fecha 06 de Octubre de 2000.
- 1-F.- Copia de la carta notarial de fecha 26 de Marzo de 2013.
- 1-G.- Copia de la carta notarial de fecha 08 de Abril de 2013.
- 1-H.- Copia de la carta notarial de fecha 15 de abril de 2013.
- 1-I.- Copia de recibos de pago de tributos municipales del año 2007 al 2008.
- 1-J.- 02 fotografías del bien inmueble.
- 1-K.- 01 Pliego Interrogatorio.
- 1-L.- Derechos de notificación.
- 1-M.- Papeleta de habilitación.

POR TANTO:

Pido a Ud. Señor Juez, se sirva tener por contestada la demanda, y absuelto el traslado conferido, debiéndose en su oportunidad declarar infundada la demanda.

Huacho, 07 de Noviembre del 2013.


 Medalla Malqui Rojas
 ABOGADA
 Reg. C.A.H. 948



IV. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

- ✚ Con fecha 20 de marzo de 2014, con la concurrencia de la parte demandante y la asistencia de la parte demandada, se dio inicio a la audiencia única del proceso en curso.
- ✚ Se declara en la misma, mediante Resolución N° 05, saneado el proceso y válida la relación jurídica procesal entre las partes.
- ✚ Asimismo, se señala que no se ha podido llevar a cabo una conciliación, debido a que las partes procesales se mantienen en sus posiciones. Asimismo, se procede a fijar los puntos controvertidos a dilucidar en el proceso y se admiten, también, los medios probatorios de las partes procesales.
- ✚ Al momento de la actuación de los medios probatorios, el abogado de la parte demandante formula oposición, al advertirse que el testigo Ismael Nicodemes Joaquín Mendoza no ha sido válidamente notificado, por lo que – a efectos de no vulnerar el debido proceso – mediante Resolución N° 06 se declara fundada la oposición y se reprograma la audiencia para el 07 de mayo de 2014.
- ✚ La continuación de la audiencia única no pudo llevarse a cabo en la fecha programada, por lo que, a solicitud de los demandantes se reprograma para el 03 de setiembre de 2014.
- ✚ En la última fecha pactada se realizó la continuación de la audiencia única del proceso, siendo que en la misma se determinó prescindir de las declaraciones testimoniales de Nicodemes Joaquín Mendoza y Manuel Ramírez Masuda, debido a su inasistencia a pesar de estar debidamente notificados. Asimismo, se dispuso rechazar la declaración de Emigdio Sixto Nicho Canales, debido a que el sobre que contenía el pliego interrogatorio no se encontraba debidamente rubricado.

V. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA

JUZGADO CIVIL - Sede Jr. Ausejo Salas N° 387
 EXPEDIENTE : 01021-2013-0-1308-JP-CI-04
 MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
 JUZGADOR : RIVEROS JURADO, NESTOR
 ESPECIALISTA : CASTILLO TOLEDO, MILUSKA ALITHU
 DEMANDADO : PAZ CARVALLO, JAVIER FERNANDO
 PAZ CARVALLO, MARIA ELENA
 CARVALLO GAUTHIER DE PAZ, MAGDALENA
 PAZ CARVALLO, CESAR AUGUSTO
 DEMANDANTE : NICHU CANALES, EMIGDIO SIXTO
 PEREZ CASTILLO, CRUZ LILIAN

SENTENCIA

Resolución No. 09
 Huacho, 22 de enero del 2015

Puesto los autos para sentencia, avocándose del presente proceso el señor
 que suscribe, **Y ATENDIENDO:**

ANTECEDENTES

Pretensión: Don Emigdio Sixto Nichu Canales y otra, interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, que abra a folios 26 a 31, dirigiéndola contra María Elena Paz Carvallo, Cesar Augusto Paz Carvallo, Javier Fernando Paz Carvallo y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, pretendiendo que se le otorgue escritura pública del bien inmueble signado como Lote N° 03, Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Huacho, provincia de Huaura, Departamento de Lima.

- 1.2. **Fundamentos de la pretensión.** Que, con fecha 04 de febrero del 2000, mediante contrato de compra-venta celebrado con don Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa doña Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, los demandantes adquirieron el inmueble de una extensión de 116.90 m², ubicado Lote N° 03, Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Huacho y siendo el valor del inmueble pactada en la suma de \$ 5,494.30 dólares americanos, de la cual se pagó a la firma de contrato la suma de \$ 3,700 dólares americanos y el saldo de \$ 1,749.30 se distribuían en diez letras, nueve por \$ 180 dólares americanos y la décima por \$ 174.30 dólares americanos. Siendo que los vendedores se habían comprometido a la formalización del contrato de compra venta, sin embargo no lo han hecho, pese al pago de \$ 1,435.00 dólares americanos que se les hizo llegar mediante carta notarial, cancelando la deuda total por la venta del inmueble.

- 1.3. **Fundamentos de la contestación.**

INSTANCIA

132
C
20

- Que, con fecha 07 de noviembre del 2013, Javier Fernando Paz Carvallo, María Elena Paz Carvallo y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz contestan la demanda, contradiciéndola en todos y cada uno de sus extremos, manifestando que un acto jurídico se debe realizar cuando previamente ambas partes han cumplido con sus obligaciones contractuales; reconociendo que es cierto que la compra venta celebrada entre Carlos Mario Paz Cárdenas y la demandada Magdalena Carvallo Gauthier de Paz a favor de los demandantes. Manifestando que los demandantes no han cancelado el saldo del precio de venta, conforme al tipo de cambio del año 2000, sólo han ofrecido el pago adjuntando el cheque de gerencia y no hacer efectivo el pago de la deuda.
- César Augusto Paz Carvallo, contesta la demanda el 07 de noviembre del 2014, contradiciéndola en todos y cada uno de sus extremos, manifestando que los demandantes han venido habitando el terreno vendido por los demandados durante más de 13 años sin haber cancelado el saldo del precio de venta, lugar en donde han construido una vivienda de dos plantas, sin embargo cuando se le requiere el pago del saldo del precio más los intereses y la respectiva indemnización, argumentan descaradamente que no hicieron el pago en su monto porque no se encontraba garantizado el saneamiento legal del lote, lo cual es totalmente falso.

MILAF VALVERDE BICORALE
 Abogada de Jueces
 según lo autoriza el C. Carlos Amaluz
 C. de Huachos, Oficina de Huachos
 PODER JUDICIAL

D. LUIS TORREALBA
 Juez
 Segundo Juzgado de Huachos
 Corte Superior de Huachos
 PODER JUDICIAL

MOTIVACION DE LA DECISION

Delimitación de la pretensión. La demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, que obra a fojas 26 a 31, los actores pretenden que se le otorgue escritura pública del bien inmueble signado como Lote N° 03, Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Huacho, provincia de Huaura, Departamento de Lima, el pago de costas y costos del proceso.

2.2. Los hechos en que se sustenta.

- Sostiene la parte demandante que, mediante contrato de compra-venta celebrado con don Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa doña Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, adquirieron el inmueble de una extensión de 116,90 m² ubicado Lote N° 03, Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Huacho.
- Sostiene la parte demandada que, los demandantes no han cancelado el saldo del precio de venta, conforme al tipo de cambio del año 2000, sólo han ofrecido el pago adjuntando el cheque de gerencia y no hacer efectivo el pago de la deuda. Han venido habitando el terreno vendido

por los demandados durante más de 13 años sin haber cancelado el saldo del precio de venta, lugar en donde han construido una vivienda de dos plantas, sin embargo cuando se le requiere el pago del saldo del precio más los intereses y la respectiva indemnización, argumentan descaradamente que no hicieron el pago en su monto porque no se encontraba garantizado el saneamiento legal del lote, lo cual es totalmente falso.

CR
10/01/11

PILAR VALVERDE MORALES
Abogada de Honor
Segundo Juzgado Civil de Huacho
Corte Superior de Justicia de Huacho
PODER JUDICIAL

Norma Jurídica aplicable. El contrato privado de compra venta que contiene el instrumento que corre a fojas 8, de fecha 01 de agosto del 2006, constituye un contrato de acuerdo al artículo 1351° del Código Civil, norma que determina en el sentido que: "El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial".

DR. ALVARO SIVEROS JURADO
Abogado de Honor
Segundo Juzgado Civil de Huacho
Corte Superior de Justicia de Huacho
PODER JUDICIAL

4. Por otro lado, conforme dispone el artículo 1352° del precitado Código Civil: "Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad".

De acuerdo a lo que establece el artículo 1412° del Código Civil, las partes pueden exigirse recíprocamente a la formalidad requerida.

Carga de la prueba. De ahí que, la parte actora, tiene la obligación de probar, en primer término, su derecho de posesión ya sea como propietario u otro título, sobre el bien inmueble que pretende el otorgamiento de la escritura pública y que la demandada no ha cumplido hasta la fecha. Por su parte, también, la parte demandada se halla obligada a probar los hechos en que se sustenta su contradicción. Dicha carga probatoria se encuentra establecida por el artículo 196 del Código Procesal Civil, cuando dispone: "... la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos."

2.7. Caso concreto. Como puede verse contrato privado de compra venta de fecha 04 de febrero del 2000 que corre a fojas 8, donde Carlos Mario Paz Cárdenas y cónyuge Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, han vendido el inmueble constituido en el lote número tres de la manzana K, de la lotización Cárdenas, ubicado en el barrio de amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, de una extensión superficial de 116.90 m2, bajo los linderos siguientes:

129
Cuentos
Cher

Por el Norte, con el lote número 4 de la misma manzana; por el este, con pasaje Santa Elena; por oeste con la Testamentaria Carbajal; y por el Sur con el lote número 2 de la misma manzana.

El precio pactado entre las partes por la venta del inmueble en mención es la suma de \$ 5494.30 dólares americanos, de los cuales ha sido pagado al momento de suscripción de dicho contrato, la suma de \$ 3700.00 dólares americanos; mediante recibos de fojas 16 a 18 la suma de 120.00 Dólares americanos por cada uno, haciendo un total de \$ 360 dólares y finalmente \$ 1435.00 dólares americanos a través del cheque N° 08447105 que corre a fojas 19; haciendo un total general de \$ 5,494.30 dólares americanos; quedando así cancelado el precio pactado.

De ahí que, nada obsta a que los contratantes se obliguen al otorgamiento de la escritura pública, en aplicación de lo que establece el artículo 1412° del Código Civil, en los términos siguientes: "Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública, pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida".

Conclusión. Consiguientemente, deviene fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

Exoneración de costas y costos. En la presente causa, las partes demandada no ha actuado con manifiesta temeridad desde que se encuentra en situación de rebelde, de manera que corresponde exonerar del pago de costas y costos del proceso, de conformidad con lo establecido por el artículo 412° del Código Procesal Civil.

3. **DECISIÓN**

Por tales consideraciones, este Segundo Juzgado Civil de Huaura, **RESUELVE:**

- 3.1. Declarar **FUNDADA** la demanda de otorgamiento de Escritura Pública de fojas 26 en consecuencia **ORDENO** que los demandados María Elena Paz Carvallo, César Augusto Paz Carvallo, Javier Fernando Paz Carvallo y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz otorguen la Escritura Pública de compraventa, a favor del demandante Emigdio Sixto Nicho, Canales y Cruz Lilian Pérez Castillo respecto al Lote N° 03, Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Huacho, provincia de Huaura, Departamento de Lima.

PILAR VALVERDE
 Abogada
 Segundo Juzgado Civil de Huaura
 Poder Judicial

DI. VALVERDE, PILAR
 Abogada (U)
 Segundo Juzgado Civil de Huaura
 Poder Judicial

*Mo
Cárdeno
Carro*

- 3.2. Dicha escritura deberá suscribir la demandada, dentro del plazo de 5 días notificada con la presente sentencia, de acuerdo a los términos del contrato de compra-venta celebrado con don Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa doña Magdalena Carvallo Gauthier de Paz con fecha 04 de febrero del 2000, bajo apercibimiento de ser otorgada por este Juzgado.
- 3.3. SE EXONERA a la parte demandada del pago de costas ni costos del proceso.
- 3.4. NOTIFÍQUESE conforme a ley.


[Signature]
 Dr. NESTOR RIVEROS JURALO
 Jefe de Sala
 Sala Civil de Huaura
 Corte Superior de Justicia de Huaura
 PODER JUDICIAL

[Signature]
 Dr. CARLOS MARIO PAZ CÁRDENAS
 Asistente de Sala
 Sala Civil de Huaura
 Corte Superior de Justicia de Huaura
 PODER JUDICIAL

VI. SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN

- ✚ Con fecha 05 de febrero de 2015, los demandados apelaron la Sentencia de fecha 22 de enero de 2015, notificada el 30 de enero de 2015, que decidió declarar fundada la demanda, contradiciendo todos sus extremos y solicitando se revoque la misma.
- ✚ Los argumentos de la apelación fueron los mismos utilizados al contestar la demanda, adicionando lo siguiente:
 - El Ad quo hace una mal interpretación de los actuados, toda vez que da como cierto que los demandantes han cumplido con la cancelación total de su obligación, toda vez que con fecha 11 de abril de 2013 habrían entregado un cheque de gerencia por la suma del US\$ 1,435.00. No obstante, el cheque remitido fue devuelto por los demandados, debido a que – con el referido cheque - no se daba por cancelado el monto puesto a cobro, pues se había solicitado a los demandantes, además de la cancelación del saldo deudor, el pago de los intereses moratorios y compensatorios y la respectiva indemnización.
 - Existe error de hecho, ya que en la sentencia recurrida no se ha realizado una debida valoración de los medios probatorios aportados por los demandados.
 - Existe error de derecho, puesto que en la sentencia recurrida no se ha realizado una correcta aplicación de la norma legal invocada (Art. 1426° del Código Civil), así como tampoco a las normas relativas a la interpretación del acto jurídico y obligaciones del vendedor y comprador.

VII. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA



PODER JUDICIAL

169
 [Handwritten signature]
 [Handwritten signature]

PODER JUDICIAL
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
 SALA CIVIL RELATORIA
 29 MAYO 2015
RECIBIDO
 Hora: _____ Fecha: _____

**'CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
 SALA CIVIL**

EXPEDIENTE : 01021-2013-0-1308-JP-CI-04
 MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
 RELATOR : VILMA SOLANO MOLINA
 DEMANDADO : JAVIER FERNANDO PAZ CARVALLO Y OTROS
 DEMANDANTE : EMIGDIO SIXTO NICHU CANALES Y OTRA
 PROCEDENCIA : SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE HUAURA

RESOLUCIÓN NÚMERO TRECE
 Huacho, veintiocho de mayo
 del año dos mil quince.-

VISTOS: En audiencia pública, con informe oral del abogado de la parte demandada
 y CONSIDERANDO:

1. ASUNTO
 Apelación interpuesta por Javier Fernando Paz Carvallo y otros contra la sentencia contenida en la resolución número nueve del 22 de enero del 2015, que declara fundada la demanda.

2. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El demandado Javier Fernando Paz Carvallo y otros, en su escrito de apelación de fojas 143, manifiesta en síntesis lo siguiente: a) Que el Juez, en la sentencia recurrida no ha realizado una debida valoración de los medios probatorios aportados por el demandado, de tal manera no ha podido absolver acabadamente la controversia; b) Que en los fundamentos de la sentencia se puede apreciar que el A. Q. J. ha realizado una mala interpretación de los hechos, vez que da como cierto que los demandantes habrían cumplido con la cancelación de su obligación.

3. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

170
 Quintero

Antecedentes

3.1 Conforme el escrito de fojas 26 presentado el 09 de agosto del 2013 Emigdio Sixto Nicho Canales y Cruz Lilian Pérez de Nicho interponen demanda de otorgamiento de escritura pública a quienes son los integrantes de la sucesión de Carlos Mario Paz Cárdenas, los demandados María Elena Paz Carvallo, César Augusto Paz Carvallo, Javier Fernando Paz Carvallo y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, a fin de que otorguen la escritura pública de compra venta del inmueble Lote N° 3, Mz K, lotización Cárdenas del barrio de Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima. Como fundamento de hecho señala que, el 04 de febrero del 2000 los demandantes adquirieron el inmueble de una extensión de 116.90 m2, ubicado en el Lote 3, Mz K de la lotización Cárdenas el barrio de Amay, habiendo acordado el valor de \$. 5,494.30 dólares americanos, de lo cual se pagó a la firma del contrato la suma de \$. 3,700.00 dólares y el saldo de \$. 1,749.00 dólares americanos se pagarían en 10 letras, nueve por \$. 180.00 dólares americanos y una por \$. 174.30 dólares americanos, siendo que los vendedores se hablan comprometido que la formalización del contrato sería a través de la respectiva minuta y escritura pública dicho compromiso sería factible en la medida que se realice el saneamiento físico legal del inmueble, habiendo cumplido con el pago de la suma de \$. 360.00 dólares a parte de la cuota fiscal y al comprobar que los vendedores no están abocionando el saneamiento físico legal, según el artículo 1426 han suspendido el pago de las armas hasta que garanticen el cumplimiento de la compraventa.

3.2 Admitida la demanda, los demandados Javier Fernando Paz, María Elena Paz Carvallo, Carvallo y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz con escrito de fojas 67 han contestado la demanda manifestando que la formalización del acto jurídico se debe realizar cuando previamente ambas partes hayan cumplido con sus obligaciones contractuales. Asimismo el demandado Cesar Augusto Paz Carvallo con escrito de fojas 79 ha contestado la demanda en términos similares a los demás codemandados.

3.3 El juez de primer grado, en la sentencia contenida en la resolución número nueve de fojas 136, ha declarado fundada la demanda y ha ordenado que los demandados cumplan con otorgar la escritura pública a favor del demandante, en los fundamentos se ha señalado entre otras lo siguiente: Como puede verse del contrato privado de compra venta del 04 de febrero del 2000 que corre fojas 08 Carlos Mario Paz Cárdenas y su cónyuge Magdalena Carvallo de Paz han vendido el inmueble constituido en el Lt. 3 Mz k de la lotización Cárdenas ubicado en el barrio de Amay, Distrito de Huacho con una extensión de 116.90m2 siendo su precio pactado de \$. 5,494.30 dólares americanos, los demandados están obligados de otorgar la escritura pública en virtud de lo establecido en el art. 1412 del Código Procesal Civil.

Análisis del caso

3.4 El otorgamiento de escritura pública, es entendido como un deber de las partes de perfeccionar el contrato; ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar el proceso de otorgamiento de escritura pública atendiendo a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, a fin de que la parte renuente firme la escritura de formalización, y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa, es el Juez que se sustituye en el obigado.

3.5 En el presente caso, los demandantes pretenden que los demandados otorguen la escritura pública respecto del contrato privado de compra venta celebrado el cuatro de febrero del 2000 con autenticación de las firmas por Notario Público por la que lo vendedores Carlos Mario Paz Cárdenas casado con Magdalena Carvallo de Paz transfieren en compra venta a Emigdio Sixto Nicho Canales casado doña Cruz Lilian Pérez de Nicho el inmueble, Lote N° 3 de la Mz K, de la lotización Cárdenas, ubicado en el barrio de Amay, Distrito de huacho y Provincia de Huaura con una extensión de 116.90 m², habiéndose acordado en la cláusula cuarta el precio de \$ 5,494.30 dólares americanos que se pagarían en el modo siguiente: cuota inicial de \$ 3,760 dólares americanos a la firma del contrato y el saldo de \$ 1,734.30 dólares americanos en 10 letras nueve por \$ 100.00 dólares y 1 por \$ 174.30 dólares americanos. En la cláusula séptima se establece expresamente que el incumplimiento por parte de los compradores de la obligación señalada en la cláusula cuarta en cuanto a la falta de pago de tres o más arrendos mensuales, dará derecho al vendedor a dar por vencido todos los plazos de las arrendas que existieran por vencer y exigir su pago por la vía judicial, más los gastos ocasionados por la mora. Asimismo, la cláusula novena señala la siguiente: "queda establecido que la formalización de la presente compra de compra venta, se harán la respectiva minuta y la escrita pública las cuales suscribirán una vez cancelado el saldo del precio de la compra venta a que se refiere la cláusula cuarta y una vez inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad Inmueble, a nombre del vendedor, del lote de terreno a que se refiere la compra venta tratada en este contrato".

3.6 Del análisis concordado de las cláusulas del contrato se desprende la existencia de derechos y obligaciones de ambas partes entre las cuales está por parte de los vendedores la formalización de la compra venta a través de la minuta y la escritura pública, sin embargo, el deber de formalizar la compraventa esta sujeto a la condición de que se pague el saldo del precio. Sin embargo en el presente caso según lo señalan los propios demandantes han suspendido el pago de las cuotas acordadas habiendo abonado sólo \$ 360.00 respecto del saldo de \$ 1,734.30 dólares americanos, de modo que existiendo este saldo debido no es posible exigir a los demandados la formalización del contrato conforme las partes han acordado en el contrato.

171
 Auto
 17/1/00

172
Quinto Tribunal
Civil

3.7 Por estas consideraciones, esta Sala Superior estima que en el presente caso la demanda deviene en improcedente por falta de interés para obrar de los demandantes, ya que antes de iniciar el proceso y para exigir el otorgamiento de la escritura pública, los demandantes debieron haber cancelado el saldo del precio, y no habiendo procedido de ese modo la demanda es improcedente conforme al artículo 427, numeral 2, del Código Procesal Civil, en tal sentido, la sentencia venida en revisión debe ser revocada y reformada.

Por las consideraciones expuestas, con la autoridad que confiere la Constitución Política del Perú:

HA DECIDIDO:

1. **REVOCAR** la resolución número 09, sentencia de primera instancia, del 22 de enero del 2015, en el extremo que declara **FUNDADA** la demanda de otorgamiento de escritura pública de fojas 26, en consecuencia, ordena que los demandados María Elena Paz Carvalho, César Augusto Paz Carvalho, Javier Fernando Paz Carvalho y Magdalena Carvalho Gauthier de Paz otorguen la **Escritura Pública de compraventa**, a favor del demandante Emigdio Sixto Nicho Canales y Cruz Lilian Pérez Castillo respecto al Lote N° 03, Mz K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Híracho, provincia de Huaura, Departamento de Lima. Dicha escritura deberá suscribirse la demanda, dentro del plazo de 5 días notificado con la presente sentencia, de acuerdo a los términos de contrato de compra-venta colacionado con don Carlos Mario Paz Gálvez y su esposa María Magdalena Carvalho Gauthier de Paz de fecha 04 de febrero del 2000, bajo apercibimiento de ser otorgada por este Juzgado.
2. **REFORMANDOLA** se declara **IMPROCEDENTE** la demanda de fojas 26 a 31, en los seguidos por Emigdio Sixto Nicho Canales y Cruz Lilian Pérez Castillo con María Elena Paz Carvalho, César Augusto Paz Carvalho, Javier Fernando Paz Carvalho y Magdalena Carvalho Gauthier de Paz sobre otorgamiento de escritura pública.

Interviniendo como Juez Superior Ponente el Señor Solórzano Rodríguez Sr.

SOLÓRZANO RODRIGUEZ HERRERA VILLAR VALENZUELA BARRETO


 DANIELA GARCÍA LAOS
 Jueza de Sala Civil
 Quinto Tribunal de Huaura
 Poder Judicial

VIII. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA

Otorgamiento de Escritura Pública

Al haberse verificado que la parte demandante ha cumplido con las obligaciones establecidas en el contrato de compra venta, a lo cual se encontraba supeditada la formalidad del mismo, corresponde que la otra parte otorgue la escritura pública respecto a la transferencia del inmueble sub litis.

Lima, siete de abril de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número tres mil ciento sesenta y uno guión dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO.

En el presente proceso de otorgamiento de escritura pública, la parte demandante, Emigdio Sixto Nicho Canales y Cruz Lilian Pérez Castillo, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, obrante a fojas veintinueve y treinta, por la sentencia de vista de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, obrante a fojas cincuenta y nueve, que revoca la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, y reformatoria declaró improcedente la demanda.

II. ANTECEDENTES.

1. DEMANDA

Según escrito de fojas veintiséis, Emigdio Sixto Nicho Canales y Cruz Lilian Pérez Castillo interponen demanda de otorgamiento de escritura pública

213

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA**

Otorgamiento de Escritura Pública

contra Magdalena Esperanza Carvillo Gauthier viuda de Paz y otros, con la finalidad que se les ordene otorgar escritura pública de compraventa a su favor, del inmueble signado con el Lote N° 3, Manzana K, de la Lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima.

La parte demandante fundamenta su pretensión en que con fecha cuatro de febrero de dos mil, mediante contrato de compra venta celebrado con Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, adquirieron el inmueble de una extensión de ciento dieciséis punto noventa metros cuadrados (116.90m²), ubicado en la dirección antes referida, siendo el valor de compra venta pactado en la suma de cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos (\$ 5,494.30), del cual se pagó a la firma de contrato el monto de tres mil setecientos con 00/100 dólares americanos (\$ 3,700.00) y el saldo de mil setecientos cuarenta y nueve con 30/100 dólares americanos (\$ 1,794.30) se distribuirían en diez letras: nueve de ciento ochenta con 00/100 dólares americanos (\$ 180.00) y la décima de ciento setenta y cuatro punto treinta dólares americanos (\$ 174.30). Los vendedores se habían comprometido a que la formalización del contrato se haría a través de las respectivas minuta y escritura pública (cláusula novena) lo que solo resultaría posible si la parte que se tramitara el saneamiento físico legal del inmueble. Habiéndose pagado por ello trescientos sesenta con 00/100 dólares americanos (\$ 360.00) aparte de la cuota inicial, comprobaron que los vendedores no habían iniciado el saneamiento físico legal; por lo que de conformidad con el artículo 1426 del Código Civil se optó por suspender el pago, hasta que se garantice el cumplimiento de la contraprestación.

Cuando falleció uno de los cónyuges vendedores, su heredero (Cesar Augusto Paz Carvallo) les remitió una carta a efecto de que se cumpla con abonar el saldo deudor, sin embargo, al no tener certeza de la totalidad de

214

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA**

Otorgamiento de Escritura Pública

herederos optaron por efectuar el pago a través de un cheque de gerencia girada a nombre de los vendedores por el monto de mil cuatrocientos treinta y cinco con 00/100 dólares americanos (\$ 1,435.00), el cual se hizo llegar vía notarial, habiendo cumplido con la prestación, sin que aquélla parte cumpla con su obligación.

2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Mediante escrito de fojas cincuenta y siete, Javier Fernando Paz Carvalho, María Elena Magdalena Paz Carvalho de Vaccari y Magdalena Esperanza Carvalho Gauthier viuda de Paz se apersonan al presente proceso argumentando que la formalidad del contrato de la compra-venta se encontraba supeditada al pago del saldo del precio de venta, lo cual no se ha cumplido hasta la actualidad, pues devolvieron el cheque debido a que al aplicarle el tipo de cambio actual, arrojaría una cantidad no acorde a la debida; en ese sentido los demandantes tampoco han acreditado la voluntad de cumplir con su obligación contractual.

Mediante escrito de fojas setenta y nueve, Cesar Augusto Paz Carvalho se apersona al proceso señalando que los demandantes han venido habitando el terreno vendido por los demandados durante más de trece años sin haber cancelado el saldo del precio de venta, lugar en donde han construido una vivienda de dos plantas; sin embargo, cuando se le requiere el pago del saldo del precio más intereses y la respectiva indemnización argumentan que el terreno no fue vendido en un momento en el que se encontraba garantizado el saneamiento legal del lote, lo cual es totalmente falso.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego del trámite procesal correspondiente, el *A quo* emitió la sentencia de fecha veintidós de enero de dos mil quince, que declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que los demandados otorguen la escritura pública

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA

Otorgamiento de Escritura Pública

de compra venta a favor de la parte demandante; bajo el argumento que el precio pactado entre las partes por la venta de dicho bien es la suma de cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos (\$ 5,494.30), los cuales han sido pagados de la siguiente manera: tres mil setecientos con 00/100 dólares americanos (\$ 3,700.00) al momento de suscripción de dicho contrato; trescientos sesenta con 00/100 dólares americanos (\$ 360.00) mediante recibos cada uno por ciento veinte con 00/100 dólares americanos (\$ 120.00); y mil cuatrocientos treinta y cinco con 00/100 dólares americanos (\$ 1,435.00) a través del Cheque N° 08447105, lo que hace un total general de cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos (\$ 5,494.30), quedando así cancelada el precio pactado, de ahí que, nada obsta a que los contratantes se obliguen al otorgamiento de la escritura pública, en aplicación de lo que establece el artículo 1412 del Código Civil.

4. SENTENCIA DE VISTA

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante sentencia de vista de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, obrante a fojas ciento sesenta y nueve, revoca la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, y reformándola declara inprocedente la misma, bajo el argumento referido a que en la cláusula séptima del contrato de compra venta se establece expresamente que el incumplimiento por parte de los compradores de la obligación señalada en la cláusula cuarta, en cuanto a la falta de pago de tres o más armadas mensuales, dará derecho al vendedor a dar por vencido todos los plazos de las armadas que estuvieran por vencer y exigir su pago en la vía ejecutiva, más los gastos ocasionados por la mora. Asimismo, la cláusula novena señala que: "Queda establecido que la formalización de la presente Compra Venta, se harán la respectiva Minuta y la Escritura Pública, las cuales suscribirán una vez cancelado el saldo del

216

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA**

Otorgamiento de Escritura Pública

precio, de la compra venta a que se refiere la *Clausula Cuarta*, y una vez inscrito debidamente en Registro de la Propiedad Inmueble, a nombre del vendedor, el lote de terreno a que se refiere la compra venta materia de este contrato" (sic.); siendo que del análisis concordado de las cláusulas del contrato se desprende la existencia de derechos y obligaciones de ambas partes entre las cuales está por parte de los vendedores la formalización de la compra venta, la cual está sujeta a la condición de que se pague el saldo del precio; sin embargo, en el presente caso, según lo señalan los propios demandantes han suspendido el pago de las cuotas acordados habiendo abonado solo trescientos sesenta con 00/100 dólares americanos (\$ 360.00) respecto al saldo de mil setecientos cuarenta y nueve con 30/100 dólares americanos (\$ 1,749.30); de modo que existiendo este saldo deudor no es posible exigir a los demandados la formalización del contrato conforme las partes han acordado en el contrato.

III. RECURSO DE CASACIÓN.-

Contra la mencionada resolución de vista emitida por la Sala Superior, la parte demandante interpuso recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha seis de octubre de dos mil quince, por las causales de *i) infracción normativa del artículo 1426 del Código Civil* y *ii) infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado.*

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si es que, en el presente proceso, corresponde ordenarse a la parte demandada el

217

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA**

Otorgamiento de Escritura Pública

otorgamiento de escritura pública del inmueble signado con el Lote N° 3, Manzana K, de la Lotización Cárdenas del Barrio de Amay, Huacho.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

SEGUNDO.- Según se advierte del auto-calificadorio de fecha seis de octubre de dos mil quince, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por causal procesal y por causal material, por lo que, por estricto orden lógico corresponde emitir pronunciamiento, en primer término sobre la causal procesal referida a la supuesta existencia de defectos de motivación de la recurrida, pues de advertirse su existencia generará la emisión de una sentencia anuladora que producirá, a su vez, un revuelo procesal, con fines subsanatorios.

El fin de la motivación en el proceso es garantizar el cumplimiento de la función jurisdiccional en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Perú, garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales recogido expresamente dada su importancia en el numeral 5 del artículo antes citado. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias se trasluce en la mención expresa que se debe realizar

218

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA**

Otorgamiento de Escritura Pública

de la ley aplicable y los fundamentos de hecho en que se sustenta, es decir, que la motivación o fundamentación de las resoluciones judiciales se traduce en la explicación detallada que debe realizar el juez de los motivos o razones que han conllevado a la decisión final, la forma como llegó a formarse una convicción sobre los puntos controvertidos.

CUARTO.- En ese sentido, el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones está conformado, entre otros aspectos, por el respeto al principio de congruencia¹. La observancia del principio de congruencia implica que en toda resolución judicial exista: i) ~~Coherencia entre lo peticionado por las partes y lo finalmente resuelto,~~ sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones² (congruencia externa), y, ii) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna), ~~todo lo cual garantiza la observancia del principio del derecho al debido proceso estipulado en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.~~

QUINTO.- En ese sentido, habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, ~~aun si esta es breve o concisa. Si bien en el presente caso se ha declarado la procedencia del recurso de casación por la causal de infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú, se aprecia de autos que la Sala Superior ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para desestimar la demanda, argumentos que no pueden analizarse a través de una causal in procedendo, consideraciones por las cuales la referida~~

¹ Expediente N° 8327-2005-AA/TC, sentencia de fecha ocho de mayo de dos mil seis.

² Siendo una sentencia "extra petita" aquella en la que el Juzgador se pronuncia sobre el petitio o hechos no alegados e "infra petita" cuando no se pronuncia sobre todos los petitorios o hechos relevantes del litigio.

219

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA**

Otorgamiento de Escritura Pública

causal resulta *infundada*. Máxime si la causal se sustenta, en la nulidad de la sentencia por no haberse ordenado la actuación de medios probatorios de oficio, lo cual, conforme a lo establecido en el artículo 194 del Código Procesal Civil, se encuentra prohibido.

SEXTO.- En cuanto a la siguiente causal, la *infracción normativa del artículo 1426 del Código Civil*, se sustenta en que el compromiso de los vendedores fue que la formalización del contrato de compra venta celebrado se haría a través de las respectivas minuta y escritura pública, conforme es de verse en la cláusula novena del contrato de compra venta; dicho compromiso por parte de los vendedores, significaba que previamente debía ir efectuando el saneamiento físico legal del inmueble para que sea posible cumplir con el compromiso adoptado. En ese sentido se pagó los tres mil setecientos con 00/100 dólares americanos (\$ 3,700.00); sin embargo, venían siendo informados por el notario conocedor del compromiso adoptado por ambas partes, que los vendedores no hacían nada para el saneamiento físico legal, que permitiera en la oportunidad esperada suscribir la respectiva minuta y posterior escritura pública, por lo que, fueron compeliendo a los vendedores a que tramitaran el saneamiento físico legal, sin que cumplieran con hacerlo, siendo que pese a su insistencia fueron reuuentes a ello, hasta que se vieron precisados a ejercer su derecho previsto en el artículo 1426 del Código Civil.

SÉTIMO. En cuanto a la causal referida a la infracción del artículo 1426 del Código Civil, tal como que dicha norma establece:

"Artículo 1426.- En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento."

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA

Otorgamiento de Escritura Pública

OCTAVO.- Esta norma, contiene el medio de defensa sustancial que faculta - cuando las prestaciones recíprocas deben cumplirse simultáneamente-, a que cada parte contratante pueda suspender el cumplimiento de la obligación prevista a su cargo, mientras la otra parte no cumpla con la suya o garantice su cumplimiento, con el fin de que se pueda mantener el equilibrio patrimonial entre tales prestaciones. Uno de los efectos sustanciales de la excepción de incumplimiento es que la suspensión de la prestación a cargo de uno de los contratantes no genere que éste incurra en mora, en tal sentido, dicho deudor no responderá de los daños que ocasione el retraso en el cumplimiento de la obligación³.

NOVENO.- Se trata de una excepción dilatoria, desde que su efecto se limita a obtener que el Juez declare que efectivamente el demandado no está obligado aun a ejecutar su prestación, sin pretenderse que el Juez declare, asimismo, que el demandante debe ejecutar su contraprestación.

DÉCIMO.- Por otro lado, tratándose el presente caso de un proceso de otorgamiento de escritura pública, debe señalarse que el artículo 1549 del Código Civil establece la obligación esencial del vendedor de perfeccionar la transferencia de propiedad. El problema del perfeccionamiento de la propiedad ha sido analizado por varios autores, de ahí que para Arias Schreiber Pezet⁴ el perfeccionamiento supone la realización de aquellos actos que permiten al comprador ejercitar a plenitud los derechos que emanan de la compraventa. Es decir, el artículo 1549 del Código Civil se refiere de modo integral a la adecuación de la transferencia de la propiedad del bien que es materia del Contrato de Compraventa y cubre, no solo las

³ TORRES VASQUEZ, Anibal. Código Civil, Comentarios y Jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria. Editorial Temis S.A., Quinta Edición, p. 701

⁴ ARIAS - SCHREIBER PEZET, Max. "Exégesis del Código Civil Peruano". Tomo III Gaceta Jurídica, Lima, 2000, p. 66

221

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA**

Otorgamiento de Escritura Pública

obligaciones principales sino también las que derivan de aquella y tengan carácter accesorio.

UNDÉCIMO.- En ese sentido, siendo requisito indispensable para la inscripción en los Registros Públicos, que el contrato previamente sea elevado a Escritura Pública, el otorgamiento de esta formalidad estaría inmerso en la obligación de perfeccionamiento. Así el artículo 1412 del Código Civil establece: "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 comparecer recíprocamente a llenar la formalidad requerida.(...)".

DUODÉCIMO.- Ahora, de los fundamentos de la sentencia de vista, se aprecia que la Sala Superior considera que al haberse suspendido el pago por parte de los compradores, existe un saldo deudor y por ello, no resulta exigible la formalización de contrato. Sin embargo, conforme a lo establecido por el juez de primera instancia y lo verificado en autos, la parte demandante ha cancelado el precio pactado en el contrato de compraventa cuya formalización se demanda, establecido en cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos (\$ 5,494.30), plus se giró tres mil setecientos con 00/100 dólares americanos (\$ 3,700.00) a la firma del contrato, trescientos sesenta con 00/100 dólares americanos (\$ 360.00) mediante recibos cada uno por ciento veinte con 00/100 dólares americanos (\$ 120.00) y mil cuatrocientos treinta y cinco con 00/100 dólares americanos (\$ 1,435.00) a través del Cheque N° 08447105.

DÉCIMO TERCERO.- Asimismo, se aprecia que la parte demandada, se negó a recepcionar el Cheque N° 08447105 girado por la suma de mil cuatrocientos treinta y cinco con 00/100 dólares americanos (\$ 1,435.00),

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA

Otorgamiento de Escritura Pública

bajo el argumento que, al aplicarle el tipo de cambio actual, arrojaría una suma no acorde a la debida, ello al considerar que la suma pactada en el contrato de compraventa, de cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos (\$ 5,494.30) resultaba irrisoria y que debería elevarse a treinta y cinco mil cien con 62/100 nuevos soles (S/. 35,100.62) y pagarse además una indemnización por setenta mil con 00/100 nuevos soles (S/.70,000.00)⁵; al respecto, se debe señalar que el contrato de compra venta – materia de formalización- ha sido celebrado por los demandantes en calidad de compradores, y del otro lado, por quien en vida fue Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, en calidad de vendedores, habiendo establecido ambas partes, las condiciones y términos de las obligaciones a las cuales se comprometían, por ello, no resulta factible que los sucesores legales del causante, se resistan a recibir el pago, pretendiendo modificar de manera unilateral el monto acordado, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 1361 del Código Civil, *“Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”* (resaltado agregado); siendo que en el presente caso ninguna de las partes desconoce lo contenido en el referido artículo, solo cuestiona el monto, pero no por no haberse consignado el monto acordado, sino por considerar el establecido, como diminuto.

DECIMOCUARTO. De igual forma, el artículo 1218 del referido código establece que *“La obligación es transmisible a los herederos, salvo cuando es inherente a la persona, lo prohíbe la Ley o se ha pactado en contrario”*; por tanto, al no tratarse el derecho discutido, de uno inherente a la persona, por cuanto resulta factible de ser transmitido a sus herederos por la muerte del titular, tampoco prohibido por Ley y tampoco existe pacto en contrario, corresponde que

⁵ Lo cual se desprende de la Carta de fecha ocho de agosto de dos mil trece, que corre en fojas doce.

203

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

**SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA**

Otorgamiento de Escritura Pública

se cumpla a sus propios términos, de conformidad con el citado artículo 1361 del cuerpo legal invocado.

DECIMO QUINTO.- En consecuencia, al haberse verificado que la parte demandante ha cumplido con las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa, a lo cual se encontraba supeditada la formalidad del mismo, corresponde que la otra parte otorgue escritura pública respecto a la transferencia del inmueble *sub litis*. Asimismo, al haberse negado la parte demandada a recibir el cheque que se giró por la suma restante, de mil cuatrocientos treinta y cinco con 00/100 dólares americanos (\$ 1,435.00), esta deberá consignarse nuevamente a nombre de la cónyuge superviviente (Magdalena Carvallo Gauthier de Paz) y los herederos legales de quien en vida fue Carlos Mario Paz Cárdenas.

DECIMO SEXTO.- En consecuencia, se aprecia que la instancia de mérito incurrir en infracción del artículo 1426 del Código Civil, al haberlo aplicado indebidamente en el presente proceso, pues, conforme a lo señalado, la parte demandante ha cumplido con acreditar el pago del precio pactado en el contrato de compraventa.

VI. DECISION.

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de la Constitución y del artículo 1426 del Código Civil, declara:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **Emigdio Sixto Nicho Canales y Cruz Lillian Pérez Castillo**, de fecha veintinueve de junio de dos mil quince, obrante a fojas ciento noventa y uno; **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, obrante a fojas sesenta y nueve.

224

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CAS. N° 3161 - 2015
HUAURA

Otorgamiento de Escritura Pública

- b) Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, de fecha veintidós de enero de dos mil quince, obrante a fojas ciento treinta y seis; que declara **fundada** la demanda, con lo demás que contiene.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra César Augusto Paz Carvallo y otros, sobre otorgamiento de escritura pública. Intervino como ponente, la señora Juez Supremo Rodríguez Chávez.

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL PARRA JOLICA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

26 SET. 2015

IX. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

1. “Le corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen de grado de probabilidad -somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato.”

Casación N° 2406-2014. Ayacucho, 04 de junio de 2015. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

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

Casación N° 3795-2014. Lambayeque, 10 de setiembre de 2015. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República

3. “Para disponer de la propiedad del representado se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad; forma que debe ser observada por ser de carácter imperativa”.

Casación N° 431-2010. Lima, 01 de julio de 2010. Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República

4. “Al respecto, debe indicarse como lo tiene establecido la Corte Suprema en múltiple y uniforme jurisprudencia el otorgamiento de escritura pública constituye una obligación del vendedor, discutiéndose en esta clase de procesos la existencia de un contrato respectivo que conlleve al otorgamiento de la formalidad y si el vendedor está obligado a ello; no resultando materia de discusión el derecho de

propiedad del comprador con relación a un tercero, lo cual debe ser materia de la acción correspondiente sobre mejor derecho de propiedad u otra acción idónea, conforme a las normas que regulan la materia.”

Casación N° 1716-2008. Lambayeque, 14 de octubre de 2008. Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

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

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

6. “Considerando: Cuarto: (...) ii) Entonces, los argumentos vertidos por los apelantes resultan irrelevantes y carentes de asidero jurídico a efectos de desvirtuar los fundamentos expuestos en la sentencia recurrida, en vista de que el Otorgamiento de Escritura Pública constituye una formalidad del contrato de compra venta que obra en autos (folio cuatro), no discutiéndose en esta vía los requisitos para la validez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, debiendo por tanto confirmarse la misma.”

Casación N° 4955-2012. Ayacucho, 20 de noviembre de 2013. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

7. “En tal sentido, se puede decir que para solicitar el otorgamiento de escritura

pública o de cualquier otra formalidad contractual se requiere la preexistencia del contrato, entendido éste como el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, el cual se forma con la perfecta coincidencia entre la oferta y la aceptación, que es lo que se denomina el consentimiento, de donde surge una voluntad común, de conformidad con el artículo 1351° del Código Civil.”

Casación N° 4548-2013.Piura, 19 de junio de 2014. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

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

CASACIÓN N° 4232-2012. Ica, 03 de marzo de 2014. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

9. “Habiéndose demandado a través de proceso únicamente la obligación de formalizar la titulación del contrato (artículo 1412 del Código Civil), en el que no se discute si las partes han cumplido o no sus prestaciones sino que está limitado a perfeccionar al titulación del contrato mediante el Otorgamiento de Escritura Pública de al Compraventa, no existe impedimento legal para cumplir con esta obligación; más aún si el otorgamiento de al escritura pública no tiene por fin convertir al comprador de un inmueble propietario de él, porque ya es propietario conforme al artículo 949 del Código Civil, sino que dicho acto tiene por finalidad acreditar fehacientemente ante terceros la propiedad del inmueble; en tanto el otorgamiento de la escritura pública y posterior inscripción en los registros públicos son formalidades ad probationem no ad solemnitatem solo son un medio de prueba del derecho de propiedad de un bien inmueble.”

Casación N° 4146-2014. Apurímac, 19 de octubre de 2015. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

10. Si bien, la formalidad del otorgamiento de escritura pública no constituye, un requisito del contrato de compraventa, toda vez que en nuestro ordenamiento jurídico es de carácter consensual; sin embargo, tal formalidad es una garantía de comprobación de la realidad del acto y su inscripción en el Registro correspondiente permitirá al adquirente ejercer su derecho de propietario plenamente.”

Casación N° 1659-2014. La Libertad, 17 de junio de 2015. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

11. “Para solicitar el otorgamiento de escritura pública o de cualquier otra formalidad el interesado debe acreditar la preexistencia del contrato, el cual se forma mediante la perfecta coincidencia entre la oferta y la aceptación, que es lo que se denomina el consentimiento. Art. 1412° del CC.”

Casación N° 4548-2013. Piura, 19 de junio de 2014. Sala Civil Permanente de al Corte Suprema de Justicia de la República.

X. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA CONTROVERSIA

a. Propiedad

Respecto a la definición de escritura pública, el autor peruano **MANUEL F. SORIA ALARCÓN** señala que es un “*Documento matriz incorporado a un Registro Notarial denominado también protocolo, que contiene uno o más actos jurídicos*”.¹

Es decir, el citado jurista nacional menciona que la escritura pública es un documento notarial, el mismo que se incorpora al protocolo notarial, aunque – en el caso peruano – hay que tener en cuenta que una escritura pública no sólo la emite un notario, sino que según ley también la pueden otorgar otros funcionarios, tales como los jueces o los cónsules en el extranjero.

Para el autor **VICTORIANO HERRERA CAVERO**: “*La escritura pública es el documento autorizado por el notario u otro funcionario con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico*”.²

En esta definición, se aprecia que el citado autor converge en parte con lo dicho por Soria Alarcón, en tanto una escritura pública se otorga para dar fe de la celebración de un acto jurídico y, por ende, su existencia. Además, señala ya expresamente que la escritura pública no sólo es emitida por un notario, sino que por ley puede ser expedida por algún otro funcionario, según comentamos en el párrafo anterior.

Estando a lo señalado anteriormente, puedo señalar que la escritura pública es un documento escrito, otorgado - como regla general - por Notario Público y, de manera excepcional, por otras autoridades públicas, tales como el Juez o Cónsul, a fin de dar fe de la realización de un acto jurídico celebrado por particulares. Dicho instrumento

¹ **SORIA ALARCÓN, Manuel**: “*Registros Públicos – Los Contratos con Publicidad*”. Jurista Editores. Lima-2012, p. 556.

² **HERRERA CAVERO, Victoriano**: “*Derecho Registral y Notarial*”. Sexta Edición. Editorial Normas Legales. Lima – 2004, p.288.

tiene el carácter de público debiendo estar protocolizado, es decir, insertado en un registro de escrituras públicas de los notarios.

b. Naturaleza jurídica de la escritura pública

La escritura pública debe ser considerada un instrumento público, esa es su naturaleza jurídica. Es decir, el carácter de instrumento público deviene del mismo de haber sido autorizada por funcionario con todas las atribuciones legales para tal fin.

Es de señalar que - en la doctrina - la palabra instrumento se utiliza para designar los documentos emanados dentro de la función notarial, así como de cualquier otro funcionario competente, siempre que haya sido autorizado por ley y haya sido expedido en el ejercicio de su función.

Citando otra vez al autor peruano **VICTORIANO HERRERA CAVERO**, *“Los instrumentos son documentos redactados o faccionados por funcionario público en el ejercicio de su cargo”*.³

Entonces, según lo señalado por el autor nacional, se advierte que el instrumento público es el otorgado con las formalidades que la ley establece en presencia de un funcionario público a quien la ley confiere facultad de autorizarlo.

c. Introducción de la escritura pública

La escritura pública forma un todo inseparable que como tal debe ser objeto de interpretación y fuerza obligatoria. La doctrina tradicional distingue dentro de la escritura pública tres partes, siendo la primera de ellas la introducción.

Al respecto, señala el autor **ALFREDO CARPIO AGUIRRE** que la introducción *“Es la parte de la escritura en la que se determinan por el notario las partes que intervienen en la misma, nombrándolas e identificándolas, a la vez calificando su*

³ Loc. Cit., p.287.

*capacidad. Fuera de esto comprende también el número, lugar y fecha del instrumento y nombre del notario”.*⁴

Según la cita doctrinaria, la introducción de la escritura pública se hace referencia a la presentación – nombramiento e identificación - de las partes, en el que se califica su capacidad; asimismo, en este extremo se indica el día de realización y lugar de la redacción del instrumento.

d. Cuerpo de la escritura pública

Esta parte de la escritura pública está constituida por la copia de la minuta y ésta comprende íntegramente el contrato o el acto jurídico que ha de ser objeto de la escritura y que contiene derechos.

En esta parte de la escritura pública se establecen los acuerdos, pactos y modalidades del negocio jurídico que ha de constar en la misma.

Para algunos autores es la parte principal de la escritura pública, la parte fundamental, el núcleo o eje de la escritura; es la parte en que se exterioriza la voluntad de los sujetos del acto jurídico.

e. Conclusión de la escritura pública

La conclusión es el acto mediante el cual el notario da fe del contenido de un instrumento público, el cual deberá estar sujeto a las cláusulas expresadas por las partes, las mismas que obedecen a preceptos legales correspondientes, suscribiéndolo con el término “doy fe”, es decir, el otorgamiento y la autorización.

⁴ **CARPIO AGUIRRE, Alfredo:** “*Derecho Notarial*”. Editado por el Fondo Editorial de la Facultad de Derecho de la UNMSM. Lima-2005, p. 51.

En el caso de la autorización, el notario le confiere al documento la fe pública que se sintetiza en la frase “doy fe” con lo que corrientemente terminan las escrituras públicas, seguidas de la firma del notario.

Asimismo, la autorización comprende - en forma material - la suscripción por el notario, seguida del signo, sello y firma. La firma consiste en el nombre y apellidos del notario, la cual deberá estar acompañada de la rúbrica correspondiente. Al lado del signo del notario deberá estampar el sello oficial de su notaría.

f. La forma en la escritura pública

Puedo anotar que la escritura pública representa la forma solemne que requieren ciertos actos jurídicos para tener validez y, por ende, eficacia, tales como el caso de una donación de bien inmueble tal como lo prevé el artículo 1625° del Código Civil peruano.

Con respecto a este punto, señala el autor peruano **GUSTAVO PALACIO PIMENTEL**:

“La forma es la manera por medio de la cual se manifiesta la declaración de voluntad de las partes, esto es, la forma viene a constituir el aspecto o apariencia exterior que presenta el contrato. La forma es otro requisito dentro de la validez de los contratos, tratándose de los denominados contratos solemnes”.⁵

El acto jurídico debe tener una forma sea ésta escrita o verbal, pues es a través de ella que se expresa la manifestación de voluntad del agente que lo celebra, sin embargo, hay casos donde la ley impone una forma para la celebración del acto jurídico - como por ejemplo la donación - considerándola como un requisito para su validez, de ahí que estemos ante un acto jurídico solemne (*ad solemnitatem*), pues si no se observa

⁵ **PALACIO PIMENTEL, Gustavo**: “Manual de Derecho Civil”. Tomo II. Editorial Huallaga. Lima-2004. p. 368.

dicha forma para la celebración del acto jurídico a éste se le va a sancionar con su nulidad.

En los demás casos, cuando una de las partes de un contrato se niega a suscribir la escritura pública de dicho acto jurídico para efectos de inscribirlo en los Registros, la otra parte puede compelerlo a que lo haga a través de la vía judicial, a fin de que sea el Juez quien ordene el otorgamiento de la escritura pública respectiva, tal como lo ha precisado el artículo 1412° del Código Civil peruano.

g. Definición de contrato

MANUEL MIRANDA CANALES señala que *“Los contratos pueden definirse como acuerdos o convenios entre personas que se obligan en materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas”*.⁶

La definición dada por el autor nacional, no se asemeja a la definición dada por el legislador peruano en el artículo 1351° del Código Civil de 1984: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”*. Si bien el jurista en mención define a los contratos como acuerdos, los circunscribe a obligaciones de dar, debiéndose tener en consideración que también se pueden celebrar contratos con referencia a obligaciones de hacer y no hacer.

Por otro parte, **MANUEL DE LA PUENTE Y LAVALLE** señala que el contrato es *“El acuerdo entre dos o más partes sobre una declaración conjunta de una voluntad común destinada a crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”*.⁷

⁶ **MIRANDA CANALES, Manuel:** *“Derecho de Los Contratos”*. Segunda Edición. Editorial Cuzco. Lima-1988. p. 14.

⁷ **DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel:** *“Estudios del Contrato Privado”*. T. I. Cultural Cuzco Editores. Lima-2003. p. 41.

La definición de este maestro es semejante a la definición legal del artículo 1351° del Código Civil de 1984, debiendo entenderse por relación jurídica patrimonial a la obligación, dado que todo contrato es fuente de obligaciones, constituyendo éstas su objeto.

En suma, el contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial. Plurilateral porque intervienen en su celebración dos o más partes; y patrimonial, porque tiene un contenido económico apreciable en dinero.

h. Definición de compraventa

La compraventa es el contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio. Ésta es la definición legal que da el artículo 1529° del Código Civil peruano. Los elementos esenciales de este contrato son los siguientes:

- El bien (mueble o inmueble), cuya propiedad se transfiere.
- El precio que se paga en dinero.

Al respecto, el jurista peruano **MAX ARIAS SCHEREIBER PEZET** señala:

“De la definición que el artículo 1529° del Código Civil se extraen los elementos que siguen:

- *La existencia de una obligación de dar que asume el vendedor y que se traduce al ser ejecutada, en la transferencia de la propiedad de un bien.*
- *La contraprestación, representada por el pago del precio en dinero que debe hacer el comprador. Como en el caso anterior se trata de una obligación de prestación de dar”.*⁸

⁸ **ARIAS SCHEREIBER PEZET, Max:** “Exegesis. Tomo III. Tercera Edición” (Gaceta Jurídica). Lima-2006, p. 23.

Como se aprecia de la definición del citado jurista nacional, en toda compraventa debe existir la obligación por parte del vendedor de transmitir la titularidad de un bien (mueble o inmueble) al comprador, siendo la obligación de éste la de cumplir con el pago respectivo. De modo que estamos ante obligaciones de dar: un bien y una suma de dinero.

i. Definición de propiedad

En palabras del jurista peruano **JORGE AVENDAÑO VALDÉZ**: *“La propiedad es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo”*⁹.

Es decir, la propiedad es un derecho real por excelencia, ya que establece una relación directa entre el titular y el bien. Es absoluto, ya que confiere a su titular todas las facultades, entiéndase las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Es exclusivo, en tanto el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otra titularidad. Por último, es perpetuo porque no se extingue por el solo no uso.

En esta misma línea, el autor **ABRAHAM GARCÍA CHÁVARRI** señala lo siguiente:

*“(...) situación jurídica subjetiva, protegida constitucionalmente, que posee todo sujeto de derecho. Por medio de este derecho se faculta a su titular al empleo de todos los atributos del bien del cual se es propietario; es decir, le permite usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo frente a su despojo, transferirlo y excluir de dicho empleo a quien no es su propietario”*¹⁰.

⁹ **AVENDAÑO VALDÉZ, Jorge**, “La propiedad en el Código Civil”, En: *Estudios sobre la Propiedad*, Fondo Editorial PUCP, Perú, 2012, pág. 111.

¹⁰ **GARCÍA CHÁVARRI, Abraham**, “La Protección Constitucional del Derecho de Propiedad”, En: *Estudios sobre la Propiedad*, Fondo Editorial PUCP, Perú, 2012, pág. 315.

En ese sentido, la propiedad puede ser considerada como un derecho subjetivo que presenta los siguientes rasgos: otorga un derecho de goce en su máxima plenitud, consistente en el poder de someterla a la voluntad de su titular en todos sus aspectos y obtener de ella la mayor utilidad que pueda prestar en cualquiera de dichos aspectos; es inviolable; sus limitaciones son consideradas como excepcionales; es un derecho exclusivo; es un poder de disposición y de libre realización en el mercado, de claro contenido económico y de efectos en el desarrollo de una economía de mercado.

j. Resolución del contrato

La resolución de un contrato se produce por una causa generada con posterioridad a su celebración (por lo general, incumplimiento de la obligación por una de las partes). La resolución puede generarse extrajudicial o judicialmente.

Acerca de este punto jurídico, el autor peruano **HUGO HUAYANAY CHUQUILLANQUI** señala:

*“Ocurre, a veces, que ambas partes expresamente acuerdan que si el contrato se ha de resolver cuando alguna de ellas incumpla la prestación a favor de la otra a que esté obligado, la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.*¹¹

El autor nacional hace precisión de la resolución extrajudicial la cual se puede estipular en el contenido de un contrato atendiendo a la libertad de configuración interna del contrato, y de presentarse el supuesto de resolución ésta debe operar de pleno derecho.

En el caso peruano el artículo 1371° del Código Civil señala: *“La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”.*

¹¹**HUAYANAY CHUQUILLANQUI, Hugo:** “Contratos”. Editora RAO. Lima-2004. págs. 65-66.

Aquí la causa del incumplimiento es por un acto que no existía al momento que se celebró el contrato.

Al respecto algunos autores suelen referirse a la resolución del contrato como una clase de ineficacia funcional del acto jurídico. Llamada también ineficacia sobreviniente o ineficacia por causa extrínseca. Sobre esta ineficacia **WALDO NÚÑEZ** apunta lo siguiente: *“Las ineficacias funcionales ya no suponen una ineficacia ab initio sino que derivan de circunstancias posteriores al acto que en principio válido, deja de ser eficaz, como en los casos de la resolución, mutuo disenso, etc.”*.¹²

De la cita en mención, se puede afirmar que la ineficacia funcional consiste en la existencia de un acto jurídico, que puede ser un contrato, perfectamente estructurado y que sobreviene un defecto ajeno a su estructura, es decir, se presenta por regla general con posterioridad a la formación del acto o negocio jurídico.

Sobre el tema de la resolución de un contrato, el jurista argentino **CARLOS ALBERTO GHERSI** indica que *“Así como las partes tienen amplitud para darse su propia regulación, es lógico acordarles la facultad de extinguirla voluntariamente. Esta es la nota característica de la resolución”*.¹³

De lo señalado en el enunciado jurídico-doctrinario, se puede decir que en efecto, así como las partes mediante la autonomía de sus manifestaciones de voluntad, se han vinculado jurídicamente desde un aspecto económico, es obvio que la legislación debe darles la posibilidad de desvincularse como sería el caso de la resolución sea ésta judicial o extrajudicial.

¹² **NÚÑEZ MOLINA, Waldo**: *“Ineficacias y Nulidades de los Actos o Negocios Jurídicos”*. Woll Ediciones. Lima-2003, p. 84.

¹³ **GHERSI, Carlos Alberto**: *“Contratos Civiles y Comerciales, Parte General y Especial”*. Tomo 1. Editorial Astrea. Buenos Aires-1994, p. 266.

k. Efectos de la resolución

Como ya lo he indicado anteriormente, la resolución del contrato puede ser judicial o extrajudicial. En ambos casos, los efectos de la resolución se retrotraen al momento de la celebración del contrato, a pesar de que el artículo 1372° del Código Civil establezca que la resolución tiene efectos retroactivos al momento en que se produce la causal que la motiva. Nada impide que los contratantes, cuando la naturaleza del objeto de la prestación lo permita, convengan que la resolución no tendrá efectos retroactivos.

Como se ha señalado anteriormente, en los contratos con prestaciones recíprocas - que son la mayoría - la parte afectada por el incumplimiento de la otra puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso la indemnización por daños y perjuicios.

El artículo 1428° Código Civil señala que, a partir de la fecha de citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación. La parte afectada por el incumplimiento puede, además, requerirle a la otra parte que cumpla o satisfaga la prestación, en este caso la ley prevé que sea por carta vía notarial, con un plazo de tiempo no menor a 15 días, y si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios (Artículo 1429° Código Civil).

XI. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

El presente expediente civil se tramita vía proceso sumarísimo y versa sobre una solicitud de otorgamiento de escritura pública de contrato de compraventa de un inmueble ubicado en lote N° 03, Mz. K de la lotización Cárdenas del barrio de Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima.

Con fecha 09 de agosto de 2013, los compradores presentaron una demanda de otorgamiento de escritura pública contra los vendedores, ante el Cuarto Juzgado de Paz Letrado de Huacho.

Mediante Resolución N° 01 de fecha 19 de agosto de 2013, el Juzgado mencionado se declara incompetente para conocer el proceso iniciado, por lo que remite los autos al correspondiente Juzgado Especializado Civil de Huaura.

Es así que, mediante Resolución N° 02 de fecha 21 de octubre de 2013 el 2° Juzgado Civil de Huaura resuelve admitir a trámite la demanda interpuesta, debiendo tramitarse mediante vía de proceso sumarísimo y se ordena el traslado de la misma a los demandados para que puedan ejercer su derecho a contestarla en el plazo de 5 días.

Con fecha 07 de noviembre de 2013, los demandados comparecen al proceso y responden a la demanda realizada en su contra, negándola en todos sus extremos y solicitando sea declarada infundada.

Luego de que se reprograme en varias ocasiones, con fechas 20 de marzo de 2014 y 03 de setiembre de 2014, se dieron a cabo el inicio y continuación de la audiencia única del proceso en mención,

Se declara en la misma audiencia única, mediante Resolución N° 05, saneado el proceso y válida la relación jurídica procesal entre las partes. Asimismo, se señala

que no se ha podido llevar a cabo una conciliación, debido a que las partes procesales se mantienen en sus posiciones. Posteriormente, se procede a fijar los puntos controvertidos a dilucidar en el proceso y se admiten, también, los elementos de prueba de las partes procesales.

Al momento que se actúan los medios probatorios, el abogado de la parte demandante formula oposición, al advertirse que el testigo Ismael Nicodemes Joaquín Mendoza no ha sido válidamente notificado, por lo que – a efectos de no vulnerar el debido proceso – mediante Resolución N° 06 se declara fundada la oposición y se reprograma la audiencia.

En la continuación de la audiencia única del proceso, siendo que en la misma se determinó prescindir de las declaraciones testimoniales de Nicodemes Joaquín Mendoza y Manuel Ramírez Masuda, debido a su inasistencia a pesar de estar debidamente notificados. . Asimismo, se dispuso rechazar la declaración de Emigidio Sixto Nicho Canales, debido a que el sobre que contenía el pliego interrogatorio no se encontraba debidamente rubricado.

A solicitud de los demandantes, con fecha 22 de enero de 2015 se llevó a cabo el uso de la palabra extendiéndose un acta en el que se deja constancia del informe oral realizado.

Mediante Resolución N° 09 del 22 de enero de 2015, el 2° Juzgado Civil de Huaura emite sentencia en el caso materia de litis, resolviendo declarar fundada la demanda y ordenar que los demandantes otorguen la escritura pública solicitada por los compradores del inmueble en cuestión. Entre los argumentos que motivaron la sentencia, el juez sostiene que el precio pactado por las partes contratantes se habría cancelado en su totalidad con la entrega del cheque de gerencia otorgado por los demandantes en favor de los demandados. Por esta razón, el juez señala que nada obsta a que los contratantes se obliguen al otorgamiento de la escritura pública respectiva, en aplicación de lo establece el artículo 1412° del Código Civil.

Con fecha 05 de febrero de 2015, los demandados apelaron la Sentencia de fecha 22 de enero de 2015, notificada el 30 de enero de 2015, que declara fundada la demanda, contradiciendo todos sus extremos y solicitando se revoque la misma.

Los argumentos de la apelación fueron fundamentalmente los mismos que sostuvieron los demandados en su escrito de contestación de demanda, adicionando lo siguiente:

- El Ad quo hace una mal interpretación de los actuados, toda vez que da como cierto que los demandantes han cumplido con la cancelación total de su obligación, toda vez que con fecha 11 de abril de 2013 habrían entregado un cheque de gerencia por la suma del US\$ 1,435.00. No obstante, el cheque remitido fue devuelto por los demandados, debido a que – con el referido cheque - no se daba por cancelado el monto puesto a cobro, pues se había solicitado a los demandantes, además de la cancelación del saldo deudor, el pago de los intereses moratorios y compensatorios y la respectiva indemnización.
- Existe error de hecho, ya que en la sentencia recurrida no se ha realizado una debida valoración de los medios probatorios aportados por los demandados.
- Existe error de derecho, puesto que en la sentencia recurrida no se ha realizado una correcta tipificación de la norma legal invocada (Art. 1426° del Código Civil), así como tampoco a las normas relativas a la interpretación del acto jurídico y obligaciones del vendedor y comprador.

Mediante Resolución N° 10 de fecha 10 de febrero de 2015, se concede la apelación con efectos suspensivos a los demandados.

El 13 de mayo de 2015 se llevó a cabo la vista de la causa, en la cual también se realizó el informe oral solicitado por la parte demandada.

Con fecha 28 de mayo de 2015, La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura emite la Resolución N° 13 que revoca la Resolución apelada y, reformándola, declara improcedente la demanda. Entre los argumentos de la resolución de segunda instancia, tenemos los siguientes:

- Del análisis concordado de las cláusulas del contrato de compraventa materia del presente proceso, se desprende que existen derechos y obligaciones de ambas partes firmantes. Por parte de los vendedores, existe la obligación de formalizar la compraventa a través de la minuta y la escritura pública; sin embargo, este deber está sujeto a la condición de que el comprador pague el saldo del precio pactado.
- Se ha comprobado, y los mismos demandantes lo han señalado, que existió la suspensión del pago por parte de los demandantes, por lo que al no haberse concretado el pago de la totalidad del precio pactado por el valor del bien inmueble, no es posible exigir la formalización del contrato conforme las han acordado en el contrato.
- La Sala estima que la demanda debe declararse improcedente en la medida que falta interés para obrar de los demandantes, ya que antes de iniciar el proceso y para exigir el otorgamiento de la escritura pública, los demandantes debieron haber cancelado el saldo del precio, cosa que estiman no ocurrió.

El 23 de junio de 2015, los demandantes interponen un recurso de casación en el cual solicita a la Corte Suprema de Justicia de la República que declare fundado el recurso, casando la resolución recurrida y resolviendo el conflicto.

Los demandantes señalaron en el recurso de casación que ha existido una inaplicación normativa que atenta contra la tutela jurisdiccional efectiva. Específicamente, señalan que se inaplicó el artículo 1426° del Código Civil, el mismo permite que las partes puedan suspender su prestación a su cargo hasta que cumpla con la contraprestación o se garantice su cumplimiento.

Además, señalan que la motivación de la sentencia de segunda instancia no es la adecuada y no expresa adecuadamente su discrepancia con la de primera instancia.

Con fecha 06 de octubre de 2015, la Sala Civil Permanente de Justicia de la República declara procedente el recurso de casación interpuesto por los demandantes, al haberse señalado con claridad y precisión que existió infracción normativa del artículo 1426° del Código Civil y el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado.

El 07 de abril de 2016, la Sala Civil Permanente de Justicia de la República decide declarar fundado el recurso de casación interpuesto por la parte demandante y casando la sentencia de vista confirmó la de primera instancia que declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

Entre los argumentos más importantes de la sentencia tenemos los siguientes:

- El compromiso de los vendedores significaba que, previamente a la formalización del contrato de compraventa con la firma de la escritura pública respectiva, debían ir efectuando el saneamiento físico legal del inmueble para que sea posible cumplir con el compromiso adoptado.
- Ante la inacción de los vendedores y no estando garantizado el cumplimiento de la obligación adoptada por ellos, los compradores tienen el derecho de hacer uso de esta excepción de incumplimiento, siendo la suspensión del cumplimiento de obligación efectivamente legal.
- No resulta factible que los herederos de los vendedores pretendan cambiar de manera unilateral el monto y las condiciones pactadas en el contrato inicial.
- Además, al haberse verificado que la parte demandante ha cumplido con las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa, habiéndose realizado el pago mediante el cheque de gerencia a nombre de los vendedores -el mismo que deberá ser nuevamente consignado, pero esta vez a nombre de la cónyuge supérstite y los herederos legales del señor Carlos Mario Paz Cárdenas- corresponde a la otra parte otorgar la escritura pública respectiva.

A razón del escrito de fecha 26 de setiembre de 2017, el 27 de setiembre del mismo año, el Segundo Juzgado Civil de Huaura le requiere a los demandados a que en un plazo de tres días hábiles cumplan con otorgar la escritura pública ordenada en autos, bajo apercibimiento de ser otorgada de oficio por el juzgado.

Mediante Resolución N° 18 del 20 de octubre de 2017, la Segunda Sala del juzgado Civil de Huaura decide otorgar la escritura pública de oficio respecto del inmueble objeto de litis, para lo cual remite los autos a la notaría respectiva.

XII. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRAMITE PROCESAL

En nuestro país, que se rige principalmente bajo la tradición jurídica romana germánica, hablar de “derechos de propiedad” pone de manifiesto la coexistencia del sistema jurídico anglosajón y el romano germánico en Perú.

Según el Dr. Enrique Ghersi, utilizar el término “derechos de propiedad” no es igual a decir “derecho de propiedad”. Esto porque el primer término es anglosajón y mal utilizado por nuestro medio. En la tradición jurídica romana germánica hablamos de derechos reales para distinguirlos con los personales, según la división dualista de los derechos subjetivos. Esta teoría nos señala que los derechos personales vinculan una persona con otra (ejemplo Contrato) y los derechos reales vinculan a las personas con las cosas (ejemplo La propiedad). Para la división dualista solo integra tu patrimonio tu relación real.

Por otro lado, existe una división monista de los derechos subjetivos – aceptada en el sistema jurídico anglosajón -, la misma que se divide en dos posturas. La primera, señala que todos los derechos de las personas son reales y no hay derechos personales. Integran el patrimonio de una persona los contratos, las relaciones reales, los derechos en general forman parte del patrimonio de la persona. Esta postura plantea que implícito en todo contrato hay un derecho real.

La segunda postura señala que todos son derechos personales porque no hay relación real, o con las cosas, esto debido a que las cosas no tienen voluntad y sólo los seres humanos la tenemos.

El sustento filosófico de esta segunda postura es el consenso con todos los miembros de la sociedad. Esta posición es la más aceptada dentro de la división monista del derecho y se concretiza en lo dicho por el jurista francés Planiol cuando planteó que la propiedad es una obligación pasivamente universal, es decir, una obligación de no hacer.

Los derechos de propiedad para el mundo anglosajón son todos los derechos subjetivos (property right).

Para el derecho de nuestra tradición, hablar de derechos de propiedad no tiene sentido, porque para nosotros cuando hablamos de ello nos referimos sólo a la relación real, es decir, la relación de la persona con la cosa.

Es también que, debido a la referida influencia anglosajona en la teoría económica, hablar de derechos de propiedad en este campo es referirse a todos los derechos subjetivos. Una traducción más correcta – y utilizada por el Dr. Alfredo Bullard – sería la de Titularidades.

En esta misma línea, según el Dr. Bullard, para hablar de titularidades deben existir dos conceptos de por medio: (i) exclusividad y (ii) enajenabilidad.

Para el caso concreto, podemos señalar que el derecho de propiedad sobre un bien inmueble es prueba de una titularidad (property right), porque te da la exclusividad del mismo y ésta es enajenable. En el Perú se usa indistintamente los conceptos de derechos de propiedad y derecho de propiedad cuando en realidad no se tiene clara la distinción de ambos conceptos, situación que es de suma importancia para entender nuestro sistema y la coexistencia con el sistema monista.

Hecho este comentario introductorio, debo señalar que el contrato de compraventa bajo análisis originó la transferencia de la propiedad del inmueble en cuestión, esto de acuerdo a lo establecido en el art. 949° del Código Civil. Es decir, en nuestro país rige un sistema consensual de transferencia de la propiedad en donde la sola obligación de enajenar hace propietario al adquirente del inmueble.

Ahora, lo que está en discusión es la formalización de esta transferencia, por lo que, lo que se debió determinar es si se había cumplido la condición necesaria hecha obligación que habilitaba a los vendedores a otorgar la escritura pública. Es decir, si

se cumplieron las obligaciones necesarias del comprador para que el vendedor se obligue a otorgar la escritura pública de compraventa.

En líneas generales, sorprende la motivación de las resoluciones de primera y segunda instancia, ya que creemos no fueron idóneas. Por ejemplo, a pesar de estar de acuerdo con la resolución de primera instancia, soy consciente de que la motivación de la misma fue deficiente.

El juez de primera instancia pudo explicar sus razones para lograr el mismo resultado, explicando el alcance y contenido de la figura procesal de suspensión de obligaciones contenida en el artículo 1426° del Código Civil. Una vez acreditada o no la suspensión, se debió acreditar también la realización o no del pago de la totalidad del precio del inmueble.

Sin embargo, la primera instancia sólo se ha limitado a asumir que, con el depósito del saldo realizado mediante cheque de gerencia se ha cancelado la totalidad del precio del inmueble sin tomar en cuenta si la suspensión de obligaciones fue adecuada o no, o si el pago fue realizado conforme a ley.

Ni que decir de la resolución de segunda instancia, en la cual la motivación de la sentencia es preocupante, ya que – si bien es cierto, la motivación adecuada no implica la realización de grandes textos – estamos ante una motivación de un corto texto que deja más dudas que soluciones; esto a pesar de que nos encontramos ante un proceso sumarísimo que implica abreviación del tiempo en el que se revisará el caso concreto, pero existiendo plenitud en el conocimiento de los jueces sobre el tema sobre el que versa el proceso, debido a la libertad que tienen las partes para aportar los medios probatorios que estimen convenientes. Esto, lógicamente, orientado a lograr una adecuada motivación del juez que resuelve, quien interpretará y actuará los elementos de prueba presentados para llegar a la resolución del caso.

Preocupa que en la segunda instancia la resolución expedida tenga una motivación tan ligera, llegando a afirmar que no se cumplió con realizar el pago respectivo, obviando por completo por pronunciarse respecto del cheque de gerencia otorgado a nombre de los vendedores y mucho menos pronunciándose sobre la suspensión del cumplimiento de obligaciones.

En sede casatoria, se subsana la falta de motivación adecuada de las resoluciones señaladas, sin embargo, la Sala Suprema sorprende al señalar que no existió contravención normativa respecto al inciso 5 del artículo 139°, siendo que – a decir de la Sala – la Sala Superior habría empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para desestimar la demanda.

Sin embargo, estoy de acuerdo con el sentido de la resolución final de la Sala Suprema, puesto que -además- llega a motivar de manera adecuada la sentencia expedida, desarrollando los temas que tienen incidencia directa en el problema resuelto y declarando la infracción normativa al artículo 1426° del Código Civil.

CONCLUSIONES

En conclusión, estoy totalmente de acuerdo con el resultado del presente proceso, esto es, que se declare fundada la demanda y por ende se cumpla con otorgar escritura pública de compra venta en favor de los demandantes, puesto que, de autos se aprecia que los antes citados habían cumplido con la obligación a su cargo, la cual consistía en pagar el precio total de inmueble *sub litis*, por lo que, correspondía a la otra parte cumplir con la suya, es decir, otorgar escritura pública respecto del contrato de compra venta celebrado con fecha 04 de febrero del año 2000, sin embargo, a criterio de la suscrita resulta gravemente cuestionable la defectuosa motivación de las resoluciones que contenían las sentencias de primera y segunda instancia, siendo que por demás preocupante la última de ellas, donde la sala incurre en una indebida valoración de los medios probatorios, llegando a afirmar que no se cumplió con realizar el pago por la compra y venta del inmueble *sub litis*, pese a que dicho pago se había realizado.

En ese sentido, si bien la sentencia emitida por la corte suprema subsana los defectos de motivación arriba señalados, a mi parecer el juez de primera instancia pudo haber podido explicar sus razones para lograr el mismo resultado, es decir, explicar el alcance y contenido de la figura procesal de suspensión de obligaciones contenida en el artículo 1426° del Código Civil y una vez acreditada o no la suspensión, se debió verificar también la realización o no del pago de la totalidad del precio del inmueble materia de la compra venta que se pretendía formalizar.

RECOMENDACIONES

Por lo anteriormente expuesto, es claramente evidente las graves deficiencias en torno a la motivación de las resoluciones que emiten los órganos jurisdiccionales de nuestro aparato judicial, pese a que, son jueces los que deberían velar por la observancia del debido proceso, la tutela jurisdiccional y el derecho de defensa de las partes, que como derechos fundamentales, aparecen consagrados en los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional [...] 14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso [...]*”; siendo esto así, a efectos de realizar una eficiente administración de justicia, los órganos jurisdiccionales deben motivar satisfactoriamente sus resoluciones, utilizando adecuadamente las normas jurídicas e interpretándolas correctamente, asimismo, debe existir una adecuada capacitación de los operadores de justicia en cuanto a temas sustantivos y procesales a fin de emitir un pronunciamiento acorde a derecho.

REFERENCIAS

- ✚ **SORIA ALARCÓN, Manuel:** “*Registros Públicos – Los Contratos con Publicidad*”. Jurista Editores. Lima-2012, p. 556.
- ✚ **HERRERA CAVERO, Victoriano:** “*Derecho Registral y Notarial*”. Sexta Edición. Editorial Normas Legales. Lima – 2004, p.288.
- ✚ Loc. Cit., p.287.
- ✚ **CARPIO AGUIRRE, Alfredo:** “*Derecho Notarial*”. Editado por el Fondo Editorial de la Facultad de Derecho de la UNMSM. Lima-2005, p. 51.
- ✚ **PALACIO PIMENTEL, Gustavo:** “*Manual de Derecho Civil*”. Tomo II. Editorial Huallaga. Lima-2004. p. 368
- ✚ **MIRANDA CANALES, Manuel:** “*Derecho de Los Contratos*”. Segunda Edición. Editorial Cuzco. Lima-1988. p. 14.
- ✚ **DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel:** “*Estudios del Contrato Privado*”. T. I. Cultural Cuzco Editores. Lima-2003. p. 41.
- ✚ **ARIAS SCHEREIBER PEZET, Max:** “*Exegesis. Tomo III. Tercera Edición*” (Gaceta Jurídica). Lima-2006, p. 23.
- ✚ **AVENDAÑO VALDÉZ, Jorge,** “La propiedad en el Código Civil”, En: *Estudios sobre la Propiedad*, Fondo Editorial PUCP, Perú, 2012, pág. 111.
- ✚ **GARCÍA CHÁVARRI, Abraham,** “La Protección Constitucional del Derecho de Propiedad”, En: *Estudios sobre la Propiedad*, Fondo Editorial PUCP, Perú, 2012, pág. 315.
- ✚ **HUAYANAY CHUQUILLANQUI, Hugo:** “*Contratos*”. Editora **RAO**. Lima-2004. págs. 65-66.
- ✚ **NÚÑEZ MOLINA, Waldo:** “*Ineficacias y Nulidades de los Actos o Negocios Jurídicos*” - Woll Ediciones. Lima-2003, p. 84
- ✚ **GHERSI, Carlos Alberto:** “*Contratos Civiles y Comerciales, Parte General y Especial*”. Tomo 1. Editorial Astrea. Buenos Aires-1994, p. 266.