

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS**

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**EXPEDIENTE CIVIL N° 03177-2015**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO**

**INTEGRANTE:**

**RICARDO DE LOS MILAGROS CHAVEZ OLAVARRIA**

**LINEA DE INVESTIGACION DERECHO CIVIL**

**LIMA – 2019**

## **DEDICATORIA**

**Dedico el presente trabajo a Dios por haberme dado la vida, a mis padres, a mi esposa, a mis hijos y a mi gran amigo y hermano Aarón Oyarce quienes con su amor y apoyo incondicional, son mi motor y motivo para lograr mis objetivos.**

## **AGRADECIMIENTO**

**Agradezco mucho por la ayuda de mis maestros, mis compañeros, y la Universidad en general por todo los conocimientos que me otorgaron.**

## RESUMEN

La presente demanda la interpone el Sr. Pedro Roberto Sánchez Aguilar y la Sra. Casimira Adriana Gonzalo Mamani, contra el Banco de Materiales en Liquidación, solicitando el otorgamiento de escritura pública de la compra venta realizada entre ellos, mediante contrato de compra venta a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad de fecha 22.08.2008, respecto del bien inmueble ubicado en el Complejo Habitacional Deán Valdivia , Manzana Q-Lote 19-Sector 3, Distrito de Cayma , Provincia y Departamento de Arequipa, de una extensión de 128 m2, inscrito en la Partida No. P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP.

Se adelanta la demanda y el demandado contesta la demanda en el plazo señalado que otorga la ley. La demandada contesta la demanda solicitando la excepción de falta de legitimidad para obrar, ya que no se podía otorgar escritura de compra con quien no se llegó a perfeccionar un contrato de compra venta y con quien tampoco realizó el pago del bien. Por lo tanto no reunió los requisitos de la compra venta y su perfeccionamiento.

Se llevó a cabo la audiencia única de saneamiento, conciliación y fijación de puntos controvertidos. Mediante Resolución N° 11 de fecha 30 de Junio del 2016 el Octavo Juzgado Civil de Arequipa declaro FUNDADA la demanda.

La demandada interpone Recurso de Apelación contra la sentencia emitida, elevándose los autos al Juzgado Superior mediante Resolución N° 17 de fecha 17 de Enero del 2017, la cuarta sala civil de la Corte Superior de Lima emite sentencia en la que se declara infundada la demanda interpuesta por Sr. Pedro Roberto Sánchez Aguilar y la Sra. Casimira Adriana Gonzalo Mamani. Se interpone luego recurso extraordinario de casación con fecha 08 de febrero de 2017, al no estar conforme con lo resuelto por la Sala Superior.

Con fecha 25 de agosto de 2017, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema resolvió rechazar el recurso interpuesto e impuso a los recurrentes de diez URP.

## ABSTRACT

The present lawsuit is filed by Mr. Pedro Roberto Sánchez Aguilar and Ms. Casimira Adriana Gonzalo Mamani, against the Bank of Materials in Liquidation, requesting the granting of a public deed of the purchase sale made between them, by means of a purchase-sale contract in installments. With Property Reservation Pact dated 22.08.2008, regarding the real estate property located in the Deán Valdivia Housing Complex, Block Q-Lot 19-Sector 3, District of Cayma, Province and Department of Arequipa, of an area of 128 m<sup>2</sup>, registered in Item No. P06106952 of the Land Registry of the SUNARP.

The lawsuit is brought forward and the defendant answers the claim within the prescribed period granted by law. The defendant answers the application requesting the exception of lack of legitimacy to act, since it could not be granted a deed of purchase with whom a contract of sale was not perfected and with whom the payment of the good was not made. Therefore, no met the requirements of the sale and its improvement.

The single hearing of reorganization, conciliation and fixing of controversial points was carried out. Through Resolution No. 11 dated June 30, 2016, the Eighth Civil Court of Arequipa declared the claim FOUND.

The defendant files an Appeal against the ruling issued, and the case files are elevated to the Superior Court by Resolution No. 17 of January 17, 2017, the fourth civil chamber of the Superior Court of Lima issues a judgment declaring the claim to be unfounded. Interposed by Mr. Pedro Roberto Sánchez Aguilar and Ms. Casimira Adriana Gonzalo Mamani. An extraordinary cassation appeal is then filed on February 8, 2017, as it is not in accordance with the decision of the Superior Court.

On August 25, 2017, the Permanent Civil Chamber of the Supreme Court decided to reject the appeal filed and imposed on the appellants of ten URPs.

## TABLA DE CONTENIDO

	Página
CARATULA	
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLA DE CONTENIDO.....	vi
INTRODUCCION.....	vii
1. SINTESIS DE LA DEMANDA.....	01
2. SINTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	03
3. INSERTO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS .....	06
4. SINTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA.....	37
5. DUPLICADO DE LA SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL.....	43
6. REPRODUCCIÓN DE LA SENTENCIA DE VISTA... ..	53
7. REPRODUCCIÓN DE LA SENTENCIA CASATORIA.....	59
8. JURISPRUDENCIA.....	61
9. DOCTRINA.....	64
10. ANALISIS DEL TRANCURSO DEL PROCESO .....	67
11. OPINION DEL TEMA CONTROVERTIDO .....	72
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	

## INTRODUCCION

Siempre se ha tenido presente la compraventa como un contrato que se forma por el mero acuerdo de voluntades expresadas, siempre con los elementos necesarios para su validez y que no requiere, para su surgimiento, alguna formalidad y, por ende, puede formarse de forma expresa, tácita, por documento privado, por formulario, entre otros; lo que no significa que no exista una obligación del vendedor a permitir que el comprador proteja su derecho a nivel registral, y por lo tanto, tendrá que «cooperar» a generar los documentos que se requieran de él para lograr finalmente el tan ansiado **registro de la propiedad**. Entre ellos, el más relevante es la **escritura pública**.

Cabe anotar, desde el principio, que el otorgamiento de la **escritura pública** no se encuentra en el plano del perfeccionamiento de la **propiedad** —porque el derecho surge con el contrato—, sino se encuentra en el plano de protección jurídica en el que quiere investirse al derecho de **propiedad** ya ganado.

Como se puede advertir, al no ser una obligación el otorgamiento de **escritura pública** para el «perfeccionamiento del contrato», sino para acceder al sistema registral, y proteger el derecho adquirido, se puede deducir que tal obligación no puede alcanzar solo a la compraventa, ya que el acceso registral se otorga a una diversidad de contratos, negocios jurídicos unilaterales y actos jurídicos en sentido estricto distintos a la compraventa.

En tal sentido, es legítimo que las personas (en posición de acreedores o adquirentes) que celebran contratos, susceptibles de ser inscritos en Registros Públicos, tengan el derecho a que el deudor deba además de suscribir la **escritura pública**. Es más, si bien existen disposiciones normativas que benefician a los que cuentan con **escritura pública** —por ejemplo, el artículo 1135 del Código Civil (CC) señala que cuando el bien es inmueble y él concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua— y algunos que no son susceptibles de inscribirse en Registros Públicos (ya que no todo es inscribible), ello no obsta a que el deudor tenga que cumplir con el deber antes mencionado.

## 1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 22 de julio de 2015, subsanada el 07 de setiembre del mismo año, el señor Pedro Roberto Sánchez Aguilar y la señora Casimira Adriana Gonzalo Mamani interpusieron demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra el Banco De Materiales en liquidación. Solicitaron que la demandada cumpla con otorgarles la Escritura Pública de la compraventa realizada entre ellos, mediante Contrato de Compraventa a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad, de fecha 22.08.2008, respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, de una extensión de 128 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N°P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP.

### Fundamentación fáctica:

1. Que, con fecha 22.08.2008, celebraron con el Banco de Materiales un Contrato de Compra venta a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad, en virtud a la Ley N° 28275 (de Regularización de Propiedad de Predios), por el cual este legítimo propietario se obligó a transferirles la propiedad del predio, por el precio de S/. 3, 358.08, a pagar en dos cuotas (una inicial y otra posterior). Asimismo, tuvo un pacto de reserva de propiedad a favor del Banco de Materiales, hasta que cumpla con pagar todas las cuotas del contrato.
2. Que, ya había cancelado el íntegro del precio pactado en dicho contrato, conforme lo acreditaba con el Certificado de Cancelación de Préstamo de fecha 28.08.2008,



3. expedido por el propio Banco de Materiales, con lo que se acreditaba la transferencia de dicho bien inmueble.
4. Que, estaba demostrado que era el propietario del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, al haber adquirido la propiedad del propietario inscrito en Registros Públicos.
5. Que, desde dicha fecha la demandada se niega a otorgarles la Escritura Pública pese a los requerimientos realizados; en ese sentido, es que se procedió a invitar a la demandada a una conciliación ello en el centro de conciliación "Cultura de Paz"

#### **Fundamentación jurídica:**

6. Normatividad Civil: art. 144°, 1412° y 1549°.
7. Normatividad Procesal Civil: art. 130°, 424°, 425° y 546°. 7).

#### **Medios probatorios:**

1. Certificado literal de la Partida N° P06106952 del Registro de Predios SUNARP XII.
2. Contrato de compraventa a plazo con pacto de reserva de propiedad de fecha 22.08.2008.
3. Certificado de cancelación de préstamo de fecha 26.08.2008.
4. Resolución N° 008-2008-PSI-BM de fecha 06.06.2008.
5. Acta de conciliación N° 081-2015.
6. Declaración testimonial de Augusto Antonio Gamarra Villanueva.

## 2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 29 de octubre de 2015, la demandada Banco de Materiales, se apersonó al proceso y contestó la demanda.

### **Fundamentación fáctica:**

1. Que, con fecha 17.09.1997 la Unidad Técnica Especializada UTE FONAVI celebró un contrato de compra venta a plazos con el señor Juan Alberto Manuel Rivera Bustinza por el inmueble ubicado en Mz. Q-3, Lote 19, Sector 3 del Programa Habitacional Alto Cayma III- Dean Valdivia, distrito de Cayma y por el incumplimiento de pago se produjo la cancelación del crédito y reversión del dominio del predio a favor del BANCO DE MATERIALES SAC, quien asumió la cartera crediticia de esta entidad, así como la adjudicación de los bienes inmuebles en mérito a la resolución N°. 908-2007-PSI-BM, publicada en el diario el Peruano con fecha 17-10-2007.
2. Que, en merito a la Ley 28275 Ley complementaria de contingencias y de reestructuración de préstamos otorgados por el BANMAT SAC se procedió a la inscripción en el registro de Ocupantes conforme el art. 6 de la mencionada Ley a los demandantes, comprobándose posteriormente que los indicados no cumplían con los requisitos señalados en la Ley para proceder a la regularización de la propiedad, pues se habría verificado que la posesión que señalaban tener del bien no era pacífica y que la demandante Casimira Gonzalo habría adquirido otro bien inmueble sitio en Mz. C Lote 15 de la Urb. Villa Dolores distrito de JLByR.
3. Que, la demandada se encontraba en proceso de disolución y liquidación, habiendo cesado todas sus actividades, así como a su personal, por lo que de los documentos que obran en sus archivos se ha verificado que no existía copia del contrato de compra

4. venta s/n de fecha 22-08-08 que adjuntaron los demandantes a su escrito de demanda y que tal como se apreciaba del Adendum "A" al contrato N° 079450-02-BM de fecha 21.08.08 que fuera un anexo al contrato principal, las fechas no coincidían, pues no puede haber un Adendum a un contrato con fecha posterior a este, por lo que se colige que dicho documento no correspondía al contrato de compra venta a plazos y que por ende el documento no tenía sustento, ni mucho menos probaba la cancelación de una deuda por el inmueble materia de Litis, ya que se trataba además de una copia de contrato que no tiene la firma de un funcionario del Banco que tiene número y que el monto señalado en el mismo, no correspondía al costo de valorización del bien, siendo imposible haber acordado en dicho precio.
5. Que, conforme se apreciaba del Adendum A al contrato N° 071450-02-BM, el crédito supuestamente cancelado se refiere a una línea de crédito para la adquisición de materiales de construcción, distinto al de compra venta para la regularización de la propiedad, en consecuencia, no existía tal cancelación de deuda, ni mucho menos la demandada se encontraría obligada a otorgarle la escritura pública, pues se debía considerar que se trataba de un bien cuyos recursos eran de FONAVI, y que la demandada debía recuperar a fin de cumplir con el pago a los FONAVISTAS, debiendo por tanto tener especial cuidado en verificar los procedimientos de regularización de la propiedad a fin de recuperar dichos fondos.
6. Que, no se podía otorgar escritura de compra con quien no se llegó a perfeccionar un contrato de compra venta y con quien tampoco realizó el pago por el bien. Por tanto no reunió los requisitos de la compra venta y su perfeccionamiento.

**Fundamentación jurídica:**

1. Artículo 1411°, 1426° y 1529° del Código Procesal Civil

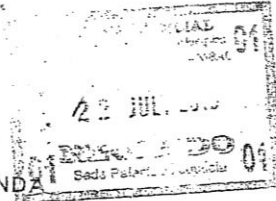
**Medios probatorios:**

1. Copia de la carta N° 3879-14-BANMAT SAC/L.
2. Copia del contrato de compraventa de fecha 22.08.2008.

3. Copia del adendum A al contrato N° 079450-02-BM de fecha 21-08-2008.
4. Exhibición que deberá realizar los demandantes del contrato de compraventa.
5. Exhibición que deberá realizar los demandantes de los recibos de pago y cuota inicial.
6. Exhibición que deberá realizar los demandantes del Adendum A al contrato N° 071450-02-B.

### 3. INSERTOS DE LOS MEDIOS PROBATORIOS PRINCIPALES

EXPEDIENTE  
ESPECIALIST  
CUADERNO : PRINCIPAL  
ESCRITO : 01-2012.  
SUMILLA : INTERPONE DEMANDA



SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE TURNO DE AREQUIPA:

PEDRO ROBERTO SÁNCHEZ AGUILAR, identificado con DNI N° 29208136, y CASIMIRA ADRIANA GONZALO MAMANI, identificado con DNI N° 29206125, ambos con domicilio real en la Avenida Brasil Nro. 735 del Distrito de Alto de Selva Alegre de la Provincia y Departamento de Arequipa y señalando domicilio procesal en Pasaje Santa Rosa N° 104, oficina T-24, Cercado de Arequipa y casilla electrónica 5772; a usted digo:

#### I.- DE LOS DEMANDADOS:

1.1 BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACION, con domicilio en Avenida Parra N° 114, Distrito, Provincia y Departamento de Arequipa.

#### II.- PETITORIO:

Invocando legitimidad e interés para obrar, INTERPONGO DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, ello a efecto de que los demandados CUMPLAN con otorgarnos la Escritura Pública de compraventa realizado por el accionante con la demandada, ello mediante CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS CON PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD, de fecha 22.08.2008, respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, de una extensión de 128 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP.

#### III.- HECHOS EN QUE FUNDO EL PETITORIO:

3.1.- Con fecha 22.08.2008, celebramos con el Banco de Materiales un CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS CON PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD, en virtud a la Ley N° 26275 (de Regularización de Propiedad de Predios), por el cual este legítimo propietario se obligó a transferirnos la propiedad del predio, por el

precio de S/3,358.08, a pagar en dos cuotas (una inicial y otra posterior). Asimismo, tuvo un pacto de reserva de propiedad a favor del Banco de Materiales, hasta que mi persona cumpla con pagar todas las cuotas de nuestro contrato. /

3.2.- Actualmente mi persona ya canceló el íntegro del precio pactado en dicho contrato, conforme lo acredito con mi Certificado de Cancelación de Préstamo de fecha 28.08.2008, expedido por el propio Banco de Materiales, con lo que se acredita la transferencia de dicho bien inmueble.

3.3.- De lo expuesto anteriormente, queda demostrado que soy el propietario del bien inmueble ubicado en ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, al haber adquirido la propiedad del propietario inscrito en registros públicos.

3.4.- Es el caso, que desde dicha fecha la demandada se niega a otorgarnos dicha Escritura, pese a nuestros múltiples requerimientos, por lo que con hemos procedido a invitar a la misma a una conciliación ello en el centro de conciliación "CULTURA DE PAZ"

3.5.- Por lo que SOLICITO tutela jurisdiccional efectiva a efecto de ver satisfecha mi pretensión y aquellas que deriven de ella.

#### IV.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

De orden sustantivo:

Amparo la presente en lo dispuesto por el artículo 144 del Código Civil, ello en cuanto define expresamente a la forma Ad Probationem como "Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye sólo un medio de prueba de la existencia del acto"; entendiéndose así que el acto jurídico celebrado entre las partes existe por sí mismo y se halla reflejada en la Escritura Pública suscrita; de otro lado el numeral 1412 del Código Civil señala que "Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden complerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se

trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente."; se entiende que para que se pueda exigir el cumplimiento de la formalidad requerida por la ley o convenida por las partes, el contrato tiene que haberse ya celebrado y que la formalidad a la que se alude debe ser ad probationem. Asimismo, el artículo 1549 del indicado Código prescribe "Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien".

De orden adjetivo:

Estando al artículo 546, inciso 7, del Código Procesal Civil, cuando la pretensión sea más de 55 URP es competente el Juez especializado; ello además de lo señalado por los numerales 130, 424 y 425 del citado código, por cuanto señalan los requisitos de forma, admisibilidad y procedencia de una demanda.

De orden Jurisprudencial:

"Al haber probado el demandante la cancelación total del precio de la venta, es obligación de la parte demandada, cumplir con otorgar la escritura pública correspondiente." (Exp. Nro. 679-7-97. Explorador Jurisprudencial. Gaceta Jurídica).

"En los procesos de otorgamiento de escritura pública, el objetivo es dar forma al acto jurídico celebrado, por convenio de las partes o por mandato legal." (Exp. Nro. 50433-97. Explorador Jurisprudencial. Gaceta Jurídica).

"Si el comprador pagó el precio tiene derecho a que el vendedor le otorgue y suscriba toda la documentación necesaria para consolidar su derecho sobre la cosa adquirida." (Exp.Nro. 218-98, Primera Sala Civil, Corporativa Sub-especializada para procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Lima, Ledesma Narváez, Marianella, "Jurisprudencia Actual", tomo Nro. 2, Nro. 116).

#### V.- VÍAPROCEDIMENTAL.-

Le corresponderá el proceso SUMARÍSIMO.

#### VI.- MONTO DEL PETITORIO.-

Estando al valor del precio actual del predio estimamos la suma de cincuenta mil nuevos soles.

#### VII.- MEDIOS PROBATORIOS.-

7.1.- CERTIFICADO LITERAL DE LA PARTIDA N° P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP XII, para acreditar la identificación del predio materia del presente proceso, y su propietario registral.

5.2.- CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS CON PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD de fecha 22.08.2008, celebrado entre el recurrente y el BANMAT, para acreditar mi derecho de propiedad, y en consecuencia mi derecho a la restitución del mismo.

5.3.- CERTIFICADO DE CANCELACIÓN DE PRÉSTAMO, de fecha 26.08.2008, expedido por el BANMAT, para acreditar que mi persona ya cumplió con pagar todas sus cuotas con el BANMAT por lo que, soy en la actualidad el propietario del bien inmueble materia del presente proceso.

5.4.- RESOLUCIÓN N° 008-2008-PSI-BM de fecha 06.06.2008, para acreditar nuestra inscripción en el Registro de Ocupantes del BANMAT SAC., para acreditar la identificación del predio materia del presente proceso, y su propietario registral.

7.2.- CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS CON PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD de fecha 22.08.2008, celebrado entre el recurrente y el BANMAT, para acreditar mi derecho de propiedad, y en consecuencia mi derecho a la restitución del mismo.

7.3.- CERTIFICADO DE CANCELACIÓN DE PRÉSTAMO, de fecha 26.08.2008, expedido por el BANMAT, para acreditar que mi persona ya cumplió con pagar todas sus cuotas con el BANMAT por lo que, soy en la actualidad el propietario del bien inmueble materia del presente proceso.

7.4.- RESOLUCIÓN N° 008-2008-PSI-BM de fecha 06.06.2008, para acreditar nuestra inscripción en el Registro de Ocupantes del BANMAT SAC.

7.5.- Acta de conciliación Nro. 081-2015, emitido por el Centro de

*[Firma]*  
BANMAT SAC. SOT  
4800000





Conciliación CULTURA DE PAZ.

7.6.- Declaración testimonial de Augusto Antonio Gamarra Villanueva, con domicilio en la Avenida la Paz N° 409, oficina 204, segundo piso, Cercado de Arequipa, de Ocupación Abogado, declaración testimonial que se realizara de acuerdo al interrogatorio que realizara mi abogado en su oportunidad. Medio probatorio que tiene por finalidad probar la veracidad de los hechos expuestos.

VIII.- ANEXOS.-


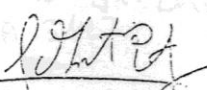
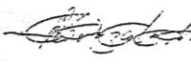
- 1.- Copia de mi documento de identidad.
- 2.- CERTIFICADO LITERAL DE LA PARTIDA N° P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP XII.
- 3.- CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS CON PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD de fecha 22.08.2008.
- 4.- CERTIFICADO DE CANCELACIÓN DE PRÉSTAMO, de fecha 26.08.2008, expedido por el BANMAT.
- 5.- RESOLUCIÓN N° 006-2008-PSI-BM de fecha 06.06.2008.
- 6.- Acta de conciliación Nro. 081-2015, emitido por el Centro de

Conciliación CULTURA DE PAZ.

POR LO EXPUESTO:

Sírvase admitir la demanda y declararla fundada en su oportunidad.

Arequipa 21 de julio del 2015.

  
  
  
 Antonio Abad Fortuquel Lora  
 MAT. C.A.A. 3107  
 ABOGADO

Subsana <sup>demand</sup>  
③

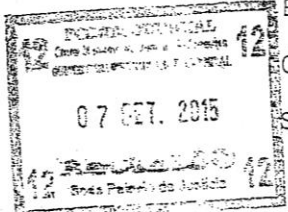
Especialista Legal : Isabel Mamani Mamani

Expediente : 3177-2015

Cuaderno : Principal

Sumilla : Subsana demanda

32  
dos



SEÑOR JUEZ DEL OCTAVO JUZGADO CIVIL DE AREQUIPA

PEDRO ROBERTO SANCHEZ AGUILAR , en el proceso sobre otorgamiento de escritura Publica, seguido en contra del Banco de Material en liquidación ante usted con el debido respeto me presento y digo:

Que, habiendo nos enterado del contenido de la Resolución N° 01-2015 de fecha 04 de Agosto del 2015, subsano la demanda en los términos siguientes:

Preciso que el medio probatorios ofrecido en la demanda es el numeral 7.3 debiendo ser eliminar el numeral 7.4, por haberse consignado erróneamente .

POR LO EXPUESTO:

A usted solicito tener por subsanada la demanda interpuesta y proceda conforma a derecho.

Arequipa, 07 de Setiembre del 2015.

Antonio Portugal Lopez  
CNA 3107





## COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PROGRAMA HABITACIONAL ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19  
P06106952

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: CAYMA

DA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P06104852

## Actual(es)

MATERIALES S.A.C. S/D

## Colindancias Actuales :

Area:	128.00	M2
MEDIDA	8.00 ML	COLINDANCIA
	16.00 ML	LOTE 14
	15.00 ML	LOTES 18,17
	8.00 ML	LOTE 20
		PASAJE 3-9



ELVA ISABEL VIDANGOS LOAYZA  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

## Registral(es) :

-INSC DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00001  
o de Presentación Nro. 1999-06044004 del 18/11/1999 a horas 17:41:20  
rador Público PRACTICANTE - CESPEDES MEDINA, PASTOR LEANDRO  
de Traslado 25/11/1999

OTIZACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00002  
o de Presentación Nro. 1999-06044805 del 29/11/1999 a horas 16:03:57  
rador Público CERVANTES LOPEZ, RENE SANTOS  
de Inscripción 01/12/1999

## RENCIAS :

-INSC DE DERECHO DE PROPIEDAD AS. 00003  
o de Presentación Nro. 1999-06046475 del 07/12/1999 a horas 21:45:17  
rador Público ALFEREZ PONCE, ENRIQUE  
de Traslado 13/12/1999

IPCION DE TRANSFERENCIAS(OTROS) AS. 00006  
o de Presentación Nro. 2010-00049515 del 04/06/2010 a horas 11:03:16  
rador Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA  
de Inscripción 12/07/2010

## ENES :

IL-INSC DE HIPOTECA AS. 00004  
to de Presentación Nro. 1999-06046475 del 07/12/1999 a horas 21:45:17  
rador Público ALFEREZ PONCE, ENRIQUE  
a de Traslado 13/12/1999

IFICACION DE HIPOTECA AS. 00005  
to de Presentación Nro. 2003-06011709 del 30/06/2003 a horas 12:34:13  
rador Público GUERRERO AGUIRRE, LIZ ARABELA  
a de Inscripción 09/07/2003

ELACION DE HIPOTECA AS. 00007  
to de Presentación Nro. 2010-00049515 del 04/06/2010 a horas 11:03:16  
rador Público REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA  
a de Inscripción 12/07/2010

## le(n) título(s) pendiente(s)

rador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 9 páginas corresponde literalmente al contenido  
ritida registral que corre en los archivos de este registro.

N: 2015-00050626 Derechos: S/. 54.00 Cajero : CAS - VIDANGOS LOAYZA ELVA ISABEL  
07/2015 09:52:06 Página 1 de 9

Oficina Registral : AREQUIPA

REV. 1.01

18-355 / 215-783

Banco N°117-Cercado.



COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Are

PROGRAMA HABITACIONAL ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19  
P06106952

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: CAYMA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

*S. u...*

al presente certificado a las 08:52:07 horas del día 22 de Julio del 2015.



*[Signature]*  
ELVA ISABEL VIDANGOS LOAYZA  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PROGRAMA HABITACIONAL ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19  
P06106952

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: CAYMA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

00001

Descripción : TRASLADO DE INSC. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZ

Predio : URBANIZACION ALTO CAYMA III DEAN VALDIVIA  
Ubigeo : 040103

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
128.000		01.	8.000	8.000	16.000	16.000

SOBRE EL PREDIO MATRIZ DEL CUAL FORMA PARTE EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA, SE HA APROBADO EL TRASLADO DEL PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION DE ALTO CAYMA III DEAN VALDIVIA, EL MISMO QUE CONTIENE LA INFORMACION TECNICA NECESARIA PARA SU INSCRIPCION EN EL RPU.

Momento de presentación N° 0699044004 del 18/11/1999 a horas 17:41:20  
Registrador CESPEDES MEDINA PASTOR.  
Fecha de Traslado de Inscripción 25/11/1999.

*[Handwritten Signature]*  
PASTOR CESPEDES MEDINA PASTOR  
REGISTRADOR PÚBLICO

*[Decorative separator line]*



*[Handwritten Signature]*  
ELVA ISABEL VIDANGOS LOAYZA  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

N°: 2015-00050626  
10/7/2015 08:52:06

Derechos: S/. 54.00 Cajero : CAS - VIDANGOS LOAYZA ELVA ISABEL  
Página 3 de 9

Oficina Registral : AREQUIPA

18-355 / 215-763

Boleto N° 117 - Cerrado.

REP\_LITE



COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PROGRAMA HABITACIONAL ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19  
P06106952

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: CAYMA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

00002

Inscripción : MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio : URBANIZACION ALTO CAYMA III DEAN VALDIVIA  
Ubigeo : 040103

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frnte	Fondo	Derecha	Izquierda
128.000	01	01	8.000	8.000	16.000	16.000

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ANTERIOR)

Area	Piso	Lado	Frnte	Fondo	Derecha	Izquierda
128.000	01	01	0.000	0.000	0.000	0.000

SOBRE EL PREDIO MATRIZ DEL CUAL FORMA PARTE EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA, POR RESOLUCION N° 331-99-COPOFRI-OZA/GZ, SE HA APROBADO LA MODIFICACION DEL PLANO TRAZADO Y LOTIZACION IDENTIFICADO CON CODIGO N° 545-COPOFRI-99-OZA. EL MISMO QUE CONTIENE LA INFORMACION TECNICA NECESARIA PARA SU INSCRIPCION EN EL RPU Y RECTIFICA, SEGUN CORRESPONDA, LAS MEDIDAS DEL LOTE CON O SIN DERECHO INSCRITO.

Asiento de presentación N° 0699044805 del 29/11/1999 a horas 16:03:57  
Registrador CERVANTES LOPEZ RENE.  
Fecha de Inscripción: 01/12/1999.

*[Signature]*  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Registro Predial Urbano

*[Repetitive stamp text]*



ELVA ISABEL VIDANGOS LOAYZA  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

N°: 2015-00050626 Derechos: S/ 64.00 Cajero : CAS - VIDANGOS LOAYZA ELVA ISABEL  
07/2015 08:52:06 Página 4 de 9

Oficina Registral : AREQUIPA

18-355 / 215-783  
Bate N° 117-Cercado.





COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PROGRAMA HABITACIONAL ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19  
P06106952

DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: CAYMA

Situación: NO CARG/GRAV

Estado: PARTIDA ACTIVA

00003

Descripción : TRASLADO DE INSC.DERECHO PROPIEDAD DE LOTE

Titular(es) del Predio :

RIVERA BUSTINZA, JUAN ALBERTO MANUEL (NN-0699046475-C1-01) - Soltero (a)

Título(s) que da(n) mérito a la inscripción :

42 COPIA AUTENTICADA F. 229218 12/11/1999 FIDATARIO DEL REGISTRO PREDIAL

ASIENTO IC.-  
OTORGADA POR LA UTE FONAVI REPRESENTADA POR ENA-  
CE A FAVOR DEL TITULAR DEL PREDIO, PRECIO DE S/  
3 456,00 MEDIANTE EL PAGO DE UNA CUOTA INICIAL  
DE S/ 172.80 PAGADOS Y EL SALDO DE S/ 3 283,20  
MEDIANTE EL PAGO DE 180 CUOTAS MENSUALES, POR LO  
QUE UTE FONAVI SE RESERVA LA PROPIEDAD DEL IN-  
MUEBLE HASTA QUE EL PRECIO SEA CANCELADO, SEGUN  
CONSTA DEL CONTRATO CON FIRMAS LEGALIZADAS DE  
17-09-97  
PRES.: HR 15.47 DIA 03-10-97 LEG. E- 181217 AS  
81548 TM 2C INSCRITO: 06-10-97 REG. PUB.: JORGE  
TAPIA PALACIOS FIRMA Y SELLO.

Asiento de presentación N° 0699046475 del 07/12/1999 a horas 21:45:17  
Registrador ALFEREZ PONCE ENRIQUE.  
Fecha de Traslado de Inscripción 13/12/1999.

*[Handwritten Signature]*  
ALFEREZ PONCE ENRIQUE  
Registrador Público  
Registro Predial Unico

*[Repeating text: inicio de asiento de inscripción...]*



ELVA ISABEL VIDANGOS LOAYZA  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

N: 2015-00050626 Derechos: S/ 54.00 Cajero : CAS - VIDANGOS LOAYZA ELVA ISABEL  
37/2015 08:52:06 Página 5 de 9

Oficina Registral : AREQUIPA

8-355/215-783  
Barte N°117-Cercado.

PAGE TWO



COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PROGRAMA HABITACIONAL ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19  
P06106952

DPTO: AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: CAYMA

Situación: NO CARG/GRAV

Estado: PARTIDA ACTIVA

00004

Descripción : TRASLADO DE HIPOTECA LEGAL - CONSTITUCION  
UTE FONAVI

Monto del gravamen : S/ 3 456,00

Título(s) que da(n) mérito a la inscripción :

22 COPIA AUTENTICADA F. 159218 12/12/1999 FEDATARIO DEL REGISTRO PREDIAL

ASIENTO 2D.-  
HIPOTECA PRIMERA Y PREFERENTE CONSTITUIDA POR SU  
PROPIETARIO A FAVOR DE UTE FONAVI POR UN MONTO  
EQUIVALENTE AL VALOR DEL INMUEBLE SEGUN CONTRATO  
CON FIRMAS LEGALIZADAS DE 17-09-97.  
PRS: HS. 15.47, DIA: 03-10-97 AS. 81548 LEG. B-  
181217. INSCRITO EL 06-10-97. REG. PUB. JORGE  
TAPIA PALACIOS, FIRMA Y SELLO.

Asiento de presentación N° 0699046475 del 07/12/1999 a horas 21:45:17  
Registrador ALFEREZ PONCE ENRIQUE.  
Fecha de Traslado de Inscripción 13/12/1999.

*[Signature]*  
ALFEREZ PONCE ENRIQUE  
Registrador Público  
Registro Predial Urbano

*[Faint repetitive text: vinculo de asiento de inscripción...]*



ELVA ISABEL VIDANGOS LOAYZA  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

F: 2015-00050625 Derechos: S/. 54,00 Cajero: CAS - VIDANGOS LOAYZA ELVA ISABEL  
07/2015 08:52:05 Pagina 6 de 9

Oficina Registral: AREQUIPA

8-355 / 215-783  
Cane N°117 - Cercado.









COPIA LITERAL

Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

PROGRAMA HABITACIONAL ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19  
P06106952

DPTO : AREQUIPA PROV: AREQUIPA DIST: CAYMA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

00006

Documento N° 00006

Inscripción :

INSCRIPCION DE TRANSFERENCIAS(OTROS)

PROPIETARIO - TITULAR :

BANCO DE MATERIALES S.A.C. S/D

Factores que dan mérito a la inscripción

DOCUMENTO PRIVADO 03/02/2010 EMITIDO POR EL BANCO DE MATERIALES S.A.C. CON FIRMAS LEGALIZADAS ANTE NOTARIO SILVA SAMANIEGO DE MESTANZA. (LMA)  
COPIA CERTIFICADA 21/05/2010 DE RESOLUCIÓN NRO.908-2007-PSI-BM/05 ANTE NOTARIO SILVA SAMANIEGO DE MESTANZA. (LMA)  
DE CONFORMIDAD CON EL LA LEY 28275 Y EL ART.25 DEL D.S. 018-2004-VIVIENDA, EL BANCO DE MATERIALES S.A.C. ADQUIERE EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL PREDIO INSCRITO EN ESTA PARTIDA, COMO CONSECUENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE RESOLUCION O RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS QUE OBRA INSCRITO EN ESTA PARTIDA REGISTRAL

Fecha de presentación Nro. (Escritura)  
Registrador Público  
Fecha de inscripción

2010 - 00049515 del 04/06/2010 a horas 11:03:18  
2010-10-00006952-2010-07-00004571  
REYMER NUÑEZ, GIULIANA ALBENIA  
12/07/2010

Arancel : S/. 73.00

Oficina Registral : AREQUIPA



REYMER NUÑEZ  
Registrador Público  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

toessienofindeassienofindeassienofindeassienofindeassienofindeassienofindeassienofindeassienofindeassienofindeassien



ELVA ISABEL VIDANGOS LOAYZA  
CERTIFICADOR REGISTRAL  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

N° 2015-00050628 Derechos: S/. 54.00 Cajero : CAS - VIDANGOS LOAYZA ELVA ISABEL  
07/2015 08:52:06 Página 8 de 9

Oficina Registral : AREQUIPA

15-255 / 215-783  
Forma N° 0117 - Cercado.

REP\_LITE

13  
Paco

**CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS CON  
PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD PARA PREDIOS CON REGISTRO DE  
OCUPANTES**

(Regularización de Propiedad de Predios - Ley N° 28275 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 018-2004-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 038-2006-VIVIENDA)

Conste por el presente CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS CON PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD, que otorga, dentro del marco de la Ley N° 28275 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 018-2004-VIVIENDA, y modificado por el DS. N° 038-2006-VIVIENDA, el BANCO DE MATERIALES SAC, en adelante denominado BANMAT SAC, inscrito en la Partida N° 11011401 del Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP representado por MANUEL EDUARDO HERRERA MORALES identificado(e) con DNI N° 07556269, según poder inscrito en el asiento C-369 de la mencionada partida registral, y señalando domicilio en AV. PARRA N° 114 a favor del Señor SÁNCHEZ AGUILAR PEDRO ROBERTO identificado con DNI N° 29208136 estado civil CASADO Y GONZALO MAMANI CASIMIRA ADRIANA estado civil CASADA con DNI N° 29206125 con domicilio en PROGRAMA HABITACIONAL ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19 a quien(es) en adelante se denominará LOS COMPRADORES en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERO.- DEL MARCO LEGAL.**

Mediante los artículos 5° y 6° de la Ley N° 28275, Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos otorgados por el BANMAT SAC; se autorizó a éste, efectuar las acciones de saneamiento necesarias, incluyendo la inscripción de titularidad a su nombre, así como la regularización de propiedades sobre los inmuebles transferidos en virtud de la Ley N° 26969, su complementaria Ley N° 27044 y DS. N° 016-03-VIVIENDA, así como de cualquier otro inmueble que corresponda a cualquier otra cartera de crédito en la cual el BANMAT SAC es o será, acreedor o administrador.

Mediante DS. N° 018-2004-VIVIENDA se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28275, modificado por el DS. N° 038-2006-VIVIENDA, que regula el procedimiento para el saneamiento y regularización de los inmuebles otorgados al BANMAT SAC, conforme al marco de la citada Ley.

Mediante el artículo 4° del DS. N° 038-2006-VIVIENDA, que modificó el D. S. N° 018-2004-VIVIENDA, se facultó al BANMAT SAC, para efectuar la transferencia a título oneroso de los predios comprendidos en las carteras transferidas en virtud de la Ley N° 26969, su complementaria la Ley N° 27044 y el DS. N° 016-2003-VIVIENDA; así como cualquier otro inmueble que corresponda a otra cartera de crédito, en la cual el BANMAT SAC es o será acreedor o administrador.

**SEGUNDO.- DEL PREDIO.**

EL BANMAT SAC es propietario del predio ubicado en Programa de Vivienda ALTO CAYMA III - DEAN VALDIVIA MZ Q-3 LOTE 19 distrito de CAYMA Provincia de AREQUIPA; Departamento de AREQUIPA inscrito en la Partida N° P06106952 de la Zona Registral 12 de la SUNARP.



Considerando que el predio materia de la venta aún no se encuentra inscrito a nombre de la entidad transferente, por medio de la presente cláusula el BANMAT SAC se obliga a inscribir la titularidad a su favor, en virtud de lo señalado en el primer y tercer párrafo de la Cláusula Primera del presente Contrato e informar de ello a EL, LA, LOS, LAS COMPRADOR (A/ES) a fin de que puedan registrar la presente transferencia en su favor.

TERCERO.- DE EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS). /

(EL/LA/LOS/LAS) COMPRADOR(A/ES/AS) conforme a la documentación presentada al BANMAT SAC ha(n) cumplido con los requisitos establecidos en la Ley N° 28275, su Reglamento DS. 018-2004-VIVIENDA, y su modificatoria el DS. 038-2006-VIVIENDA, habiendo sido incorporado(s) al Registro de Ocupantes mediante Resolución N° 002-2008-PSI-SM de fecha 10 de ENERO del 2008.

Así mismo ha(n) mostrado su voluntad de adquirir el Predio descrito en la Cláusula anterior, cumpliendo para dicho efecto con los requisitos crediticios establecidos por el BANMAT SAC.

CUARTO.- DE LA COMPRA VENTA.

Por el presente contrato de compra venta a plazos, el BANMAT SAC da en venta real y enajenación perpetua, a favor de EL(LA/LOS/LAS) COMPRADOR(A/ES/AS), el predio mencionado en la cláusula segunda, el mismo que esta sujeto al Pacto de Reserva de Propiedad establecido en la cláusula décima. La Venta comprende las entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbre y todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda, sin reserva ni limitación alguna.

QUINTO.- DEL PRECIO DE VENTA.

En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 1° del D.S. N° 038-2006-VIVIENDA, que modifica el Artículo 26° del D.S. N° 018-2004-VIVIENDA, el precio de transferencia pactado asciende a la suma de S/ 3,358.08 (en número y letras) TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA OCHO CON 08/100 que corresponde al valor de tasación mas los gastos administrativos y valorización correspondientes, del que se deducirán los pagos hechos a cuenta por el adjudicatario siempre y cuando se encuentren debidamente acreditados con los recibos originales y pueda comprobarse su existencia fehacientemente precio que EL(LA/LOS/LAS) COMPRADOR(A/ES/AS) se comprometen pagar a plazos, de acuerdo a la Cláusula Sexta.

SEXTO.- DEL PAGO

EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS) se obliga (n) a cancelar bajo las siguientes condiciones de crédito:

Monto a pagar (deducidos los pagos a cuenta acreditados) S/ 3 358.08

Plazo 01 meses.

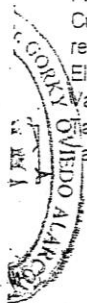
Cuota Inicial ascendente a 3051.80 nuevos soles, que el BANMAT SAC declara haber recibido a su entera satisfacción.

El saldo del precio se pagara en 01 cuotas mensuales.

Valor de cada cuota: S/. 310.03 nuevos soles

Tasa de Interés Compensatorio (TEA): 9 % anual

Tasa de Interés Moratorio: 1.54% mensual.



Costo de facturación según tarifa vigente.....

Beneficios de Buen Pagador: Un doceavo (1/12) en cada cuota, cuyo valor acumulado podrá ser igual a una cuota en el lapso de un año, como máximo, de acuerdo al procedimiento vigente.

Para todos los efectos de este Contrato, las partes declaran la aplicación de la mora automática, de manera que no se será necesaria la intimación al deudor, para que la mora exista. A partir del día siguiente del vencimiento de la cuota no pagada, se devengará la tasa de interés moratorio.

#### SETIMO.- DE LA EQUIVALENCIA DEL PRECIO.

Las partes declaran que la venta del terreno se realiza "ad corpus" y comprende únicamente éste, con sus usos, costumbres y todo por cuanto de hecho y por derecho le corresponde, no obstante ello, las partes hacen renuncia expresa a cualquier reclamación en relación a las diferencias que pudieran detectarse respecto a sus extensiones y cualquier otro asunto, haciéndose mutua y recíproca donación de cualquier diferencia, de conformidad con el Art. 1577 del Código Civil.

#### OCTAVO.- SANEAMIENTO DEL PREDIO.

El BANMAT SAC declara que sobre el predio que se entrega en compra venta no pesan embargos, gravámenes ni medidas judiciales o extrajudiciales que limiten o restrinjan el presente acto jurídico, obligándose al saneamiento en caso de evicción, de acuerdo a ley.

#### NOVENO.- DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

EL(LA/LOS/LAS) COMPRADOR(A/ES/AS) se compromete(n) a:

- No suscribir sin autorización escrita de parte del BANMAT SAC contratos de arrendamiento, cesión en uso, usufructo, subdividir, vender, hipotecar o practicar cualquier otra forma de entrega o disposición, carga o gravamen a favor de otra persona o grupo familiar, el predio materia del presente, hasta la cancelación total del precio de venta pactado.
- Mantener la ocupación del predio materia del presente contrato junto con su grupo familiar, hasta la cancelación total del precio pactado.
- En el caso de predios desocupados, EL(LA/LOS/LAS) COMPRADOR(A/ES/AS) se compromete(n) a ocupar el predio en un plazo máximo de noventa (90) días.
- Conformar o participar en las organizaciones vecinales de la zona donde se encuentra el predio que adquiere con fines de desarrollo, ornato y seguridad.
- Permitir las inspecciones que el BANMAT SAC tenga a bien realizar sobre el predio que se transfiere, hasta la cancelación del precio de venta pactado.

#### DÉCIMO.- DEL PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD.

Queda expresamente establecido que el BANMAT SAC se reserva la propiedad del inmueble materia de esta transferencia hasta que EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS) cancele(n) las cuotas estipuladas en la Cláusula Sexta del presente contrato, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1583 del Código Civil.

#### DÉCIMO PRIMERO.- DEL INCUMPLIMIENTO DE PAGO Y LA CLÁUSULA RESOLUTORIA.



EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS) se obligan a pagar puntualmente las cuotas señaladas en la cláusula quinta. El atraso en el pago de las cuotas pactadas, dará lugar al recargo de intereses moratorios, por los distintos rubros que conforman la cuota mensual.

El BANMAT SAC estará facultado para resolver el presente Contrato, cuando:

- EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS) no cumplan con abonar en cualquier momento de la ejecución del presente Contrato; un mínimo de tres cuotas mensuales consecutivas o hasta cinco cuotas mensuales alternadas. Para este efecto, bastará cursar al comprador, una carta notarial mediante la cual se le comunique, que se hace valer la cláusula resolutoria, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1430 del Código Civil; en este caso los pagos efectuados serán considerados como compensación por el uso del bien, quedando el BANMAT SAC facultado a solicitar la indemnización por los daños y perjuicios de acuerdo al Art. 1563 del Código Civil.
- Se incumplan en alguna forma las condiciones de crédito estipuladas en la Cláusula Novena, en cuyo caso el BANMAT SAC, exigirá al deudor, el inmediato pago del saldo del precio más el intereses compensatorio y moratorio pactado, dándose por vencidas las cuotas que estuviesen pendientes o por vencerse.
- Se haya identificado que EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS) hubieran presentado declaraciones falsas o documentación fraudulenta, en las gestiones previas a la suscripción del presente Contrato.
- Se incumplan en alguna forma, las condiciones u obligaciones pactadas en el presente Contrato.

#### DÉCIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD DOCUMENTAL.

El BANMAT SAC cumple con efectuar la formalización del presente acto jurídico mediante contrato privado con firmas legalizadas, al amparo de lo señalado por el artículo 5º de la Ley Nº 28275, y el artículo 27º de su Reglamento aprobado por DS. Nº 018-2004-VIVIENDA, modificado por el DS. Nº 038-2006-VIVIENDA.

#### DÉCIMO TERCERO.- DE LOS GASTOS.

EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS) solicitará(n) la inscripción de la compra venta y el pacto de reserva de propiedad en la partida registral del predio correspondiente. Los gastos notariales y registrales corren por cuenta exclusiva de EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS). Una vez inscrita la presente Compra Venta, en la SUNARP, EL (LA/LOS/LAS) COMPRADOR (A/ES/AS) deberá(n) entregar al BANMAT SAC, copia literal de la partida registral de la SUNARP en que conste la inscripción de la Compra Venta.

#### DÉCIMO CUARTO.- DEL FUERO JUDICIAL.

Ambas partes declaran estar de acuerdo con lo estipulado en el presente Contrato, sin embargo en caso de no estar contemplado en el mismo o existir controversia, se sujetarán a lo normado en nuestro Código Civil vigente.

Las partes contratantes renuncian expresamente al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del lugar donde se suscribe el presente



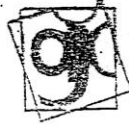
contrato. Para ser válido, cualquier cambio en el domicilio indicado en la introducción (distrito, provincia o departamento) deberá ser comunicado a la otra parte mediante carta notarial con una anticipación no menor de 15 días.

*Handwritten mark*

Estando conforme las partes con todas y cada una de las cláusulas establecidas en el presente Contrato, lo suscriben en tres (03) originales, en la Ciudad de AREQUIPA a los 22 días del mes de AGOSTO del año 2008

BANMAT SAC.

*Handwritten signature*  
COMPRADOR(AIES)  
DNI. 89206125



Certifico que esta copia  
fotostática, es igual al original.  
Arequipa, ..... 22 JUN. 2008

*Handwritten signature*  
Gorky Oviedo Alarcón  
ABOGADO NOTARIO



esta copia  
es igual al original  
22 JUN 2008  
Oviedo Alarcón  
ABOGADO NOTARIO

10200-01285-21

BANCO DE MATERIALES

Unidad Operativa: SUCURSAL AREQUIPA

Expediente N°: 022088126

Contrato N°: 079450

*Handwritten signature*

**CERTIFICADO CANCELACION DE PRESTAMO**

Por el presente certificamos que el Sr.(a): **SANCHEZ AGUILAR, PEDRO ROBERTO**, identificado con Documento de Identidad DNI 29208136, domiciliado en: **Viv. C.H. DEAN VALDIVIA ENACE Nro. - Conjhab DEAN VALDIVIA ENACE Mza. Q3 Lc**, distrito de: **CAYMA**, Dpto. de **AREQUIPA** efectuó su último pago por **S/. 284.32** con documento N° **002-847121** de fecha **26/08/2008** con el cual cumplió con cancelar al Banco de Materiales el préstamo concedido por el importe de **TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO y 08/100 NUEVOS SOLES**, más sus respectivos intereses, de acuerdo al Contrato de crédito de **REGULARIZACION DE LA PR** N° **079450** de fecha **26/08/2008**

Se expide el presente documento en cumplimiento de lo previsto en el aludido contrato para los fines a que hubiera lugar.

AREQUIPA, 26/08/2008

*Handwritten signature*

ASISTENTE DE RECUPERACIONES  
**ANITA ESPINOZA FERNANDEZ**  
 ASISTENTE DE RECUPERACIONES  
 Banco de Materiales S.A.C.  
 Sucursal - Arequipa

*Handwritten signature*

ASISTENTE ADMINISTRATIVO  
**C.P.C. TERESA TERESA TRUJILLO**  
 ASISTENTE ADMINISTRATIVO  
 Banco de Materiales S.A.C.  
 Sucursal - Arequipa

*Handwritten signature*

JEFE DE UNIDAD OPERATIVA  
**CPC MIRTHA OLIVARES DEL CARR**  
 Jefe Sucursal  
 Banco de Materiales S.A.C.  
 Sucursal - Arequipa



Certifico que esta copia  
 fotostática, es igual al original  
 Arequipa, 22 JUN. 2015



*Handwritten signature*  
**Gorky Oviedo Alarcón**  
 ABOGADO NOTARIO







Lima,

06 JUN. 2008

RESOLUCION N°008 -2008-PSI-BM

VISTA: las solicitudes de regularización de propiedad a favor de los ocupantes respecto de los predios que se señalan en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

CONSIDERANDO:

Que, mediante el artículo 6° de la Ley N° 28275, Ley Complementaria de Contingencias de Reestructuración por Préstamos, se ha autorizado al BANCO DE MATERIALES S.A.C. a regularizar la titularidad de la propiedad de las personas que a la fecha de promulgación de la citada ley ocupan los inmuebles transferidos en virtud de la Ley N° 26969 y su complementaria Ley N° 27044, y Decreto Supremo N° 016-2003-VIVIENDA, así como de cualquier otro inmueble que corresponda a cualquier otra cartera de crédito en la cual el BANMAT S.A.C. es o será acreedor o administrador de la misma, siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas por el BANMAT S.A.C. para el otorgamiento del crédito para la adquisición de la vivienda, según sea el caso.

Que, en concordancia con el dispositivo legal mencionado anteriormente, el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 016-2004-VIVIENDA, en su artículo 20° incisos 2° y 3°, modificado por D.S. N° 036-2006-VIVIENDA, ha establecido que pueden acogerse al proceso de regularización de la titularidad de las propiedades, los ocupantes de predios que no cuenten con documentos que acrediten la transferencia a su favor, así como los ocupantes de predios que fueron anteriormente adjudicados por EMADIPERU, ENACE, BANVIP, UTE FONAVI, ORDESUR, CONEMISA u otra institución comprendida en las disposiciones legales a que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 28275, cuyos beneficiarios originales han incurrido en causal de rescisión o resolución de contrato en el marco de la normalidad aplicable a los mismos, cumpliendo con los requisitos señalados en el artículo 21° del precitado Reglamento modificado.

Que, luego de la evaluación realizada a las solicitudes que se detallan en el anexo adjunto y que forman parte integrante de la presente Resolución, se ha verificado el cumplimiento satisfactorio de los requisitos documentales señalados en el párrafo anterior, en relación a los predios descritos en el anexo adjunto.

Que, adicionalmente, se ha cumplido con la constatación de la ocupación de los inmuebles, conforme lo establece el artículo 22° del Reglamento de la Ley N° 28275, conforme consta en la Ficha de Verificación debidamente autorizada por funcionario competente del BANMAT S.A.C., la misma que obra en el presente expediente.

Que, en consecuencia, resulta procedente formalizar mediante acto resolutivo la inscripción de los presentes peticioneros en el Registro de Ocupantes del BANMAT S.A.C., creado por Resolución N° 879-2005-GG-BM.

SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.** Admitir la inscripción en el Registro de Ocupantes del BANMAT S.A.C., creado por Resolución N° 879-2005-GG-BM, de los solicitantes que se señalan en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución, asignando el correspondiente Código de Registro a cada solicitante.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Poner en conocimiento de la presente Resolución a la Gerencia General, Gerencia de Administración y Finanzas, Gerencia de Recuperaciones y Gerencia de Inversiones y Colocaciones.

**ARTÍCULO TERCERO.** La presente Resolución surtirá sus efectos desde el día siguiente de su notificación.

Certifico que esta copia  
fotostática, es igual al original.

22 JUN. 2008

Regístrese y comuníquese



*[Signature]*  
DRA. SUSANA BAMBALVALOS SILVA  
Especialista Jurídica  
PROYECTO SANEAMIENTO INMOBILIARIO



Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



20  
revis

N°	OCUPANTE	PREDIO	COD. DE REGISTRO
34	Cordova Sanchez, Emilio y Villar De Cordova, Filia	Dean Valdivia, Mz: Q3 Lt: 06, Arequipa	DV000134
35	Andia Conza, Sabina	Dean Valdivia, Mz: Q8 Lt: 02, Arequipa	DV000135
36	Alexian Murillo, Edith	Dean Valdivia, Mz: Q12 Lt: 05, Arequipa	DV000136
37	Sanchez Aguilar, Pedro Roberto y Gonzalo Mamani, Casimira Adriana	Dean Valdivia, Mz: Q3 Lt: 19, Arequipa	DV000137
38	Benitez Mamani, Leonor Judith	Dean Valdivia, Mz: Q5 Lt: 20, Arequipa	DV000138
39	Tuppe Saviiz, Betty Haydee y Flores Loaiza, Luis Froilan	Dean Valdivia, Mz: Q7 Lt: 02, Arequipa	DV000139
40	Huigado Jordan, Mariano Waller y Flores Conteras, Irene	Dean Valdivia, Mz: Q8 Lt: 12, Arequipa	DV000140
41	Burgos Enriquez, Alejandra Victoria	Dean Valdivia, Mz: R3 Lt: 07, Arequipa	DV000141
42	Gonzalo Cerna, Juvenal Lucio	Dean Valdivia, Mz: S4 Lt: 07, Arequipa	DV000142
43	Cabrera Dueñas, Jayme y Ordoño Ccosti, Cirila	Dean Valdivia, Mz: S9 Lt: 17, Arequipa	DV000143
44	Yauri Ponce, Jesus Hermilio y Flores Chile, Consuelo Nicanora	Dean Valdivia, Mz: T6 Lt: 08, Arequipa	DV000144
45	Taipe Bustuzza, Esteban Isidoro y Teco Sanchez, Edith Juana	Dean Valdivia, Mz: U5 Lt: 08, Arequipa	DV000145
46	Gonzalez Cabrera, David Ernesto y Saico Laccocia, Florentina Paola	Dean Valdivia, Mz: V12 Lt: 03, Arequipa	DV000146
47	Diaz Carpio, Jenny	Dean Valdivia, Mz: V12 Lt: 10, Arequipa	DV000147
48	Salas Pizar, Lilian Marcela y Diaz Pinto, Orlando Francisco	Ignacio Alvarez Thomas, Mz: Q Lt: 04 Sec: II, Arequipa	IA100015
49	Segura De Colman, Empereatriz	Ignacio Alvarez Thomas, Mz: R Lt: 04 Sec: I, Arequipa	IA100020
50	Tonzello Curioso, Natalia Amia	La Campiña, Mz: B Lt: 07 Zn: III, Arequipa	LCN00004
51	Chirinos Velasquez, Veronique Rosa	La Campiña, Mz: LL Lt: 01 Zn: III, Arequipa	LCN00005
52	Salinas Monar, Hector Mateo	Mollendo, Ed: A Dpt: 402, Arequipa	MLL00029
53	Valdivia Mosafo, Teresa Aïas y Sales Pratico, Ernesto Valentin	Mollendo, Ed: C Dpt: 202, Arequipa	MLL00030
54	Calderon Bejaiano De Arenas, Lucia Erlinda y Arenas Velez, Oscar Dagoberto	Mollendo, Ed: E Dpt: 203, Arequipa	MLL00031
55	Molina Sales, Luis Manuel y Benevides Benavente, Marilza Buenaventura	Mollendo, Ed: G Dpt: 203, Arequipa	MLL00032
56	Cuela Esuar'a, Luis Alberto y Galdos Ortiz, Luz	Mollendo, Ed: G Dpt: 403, Arequipa	MLL00033
57	Nieto Torres, Armando Santiago y Trillo De Nieto, Benifacia Dora	Mollendo, Ed: H Dpt: 402, Arequipa	MLL00034
58	Argañán Regazo, Victor Tomas	Mollendo, Ed: I Dpt: 101, Arequipa	MLL00035
59	Barrion Flores, Maria Luisa y Perez Cardenas, Luis Enrique	Mollendo, Ed: I Dpt: 104, Arequipa	MLL00036
60	Cedillo Cardenas, Magaly Lilian	Mollendo, Ed: I Dpt: 202, Arequipa	MLL00037
61	Farach Oliveira, Guadalupe, Auna	Mollendo, Ed: I Dpt: 204, Arequipa	MLL00038
62	Ticona Diaz, Rosa Elena y Eguluz Zavallos, Wilder Jose	Mollendo, Ed: I Dpt: 404, Arequipa	MLL00039
63	Lopez Flores Subercy Miriam	Mollendo, Ed: J Dpt: 201, Arequipa	MLL00040
64	Ortiz Pocomudine, Jose y Garcia Uzalegui, Catalina Mercedes	Mollendo, Ed: J Dpt: 204, Arequipa	MLL00041
65	Cavessiri De Salazar, Mabel Carmen y Salazar Alvaras, Carlos Facundo	Mollendo, Ed: J Dpt: 303, Arequipa	MLL00042

RECEIVED  
MAY 10 2011  
MOLLENDO

REGISTRO DE VIVIENDAS  
MOLLENDO

Cultura de Paz

**CENTRO DE CONCILIACION CULTURA DE PAZ**

Autorizado por Resolución Ministerial N° 054-2003-JUS  
Calle Siglo-XX N° 320 C/A. La Gran Vía Of. 448 - Cercado / Cel.: #957893877

Expediente N° 071-2015-FCP-CCE

**ACTA DE CONCILIACIÓN POR INASISTENCIA DE UNA PARTE**  
**ACTA DE CONCILIACIÓN N° 081-2015-FCP-CCE**

En la ciudad de Arequipa, cercado de Arequipa siendo las diez horas con diez del día veintiuno de julio del año dos mil quince, ante mí Rosa Elvira Quintanilla Rodríguez identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29646696 en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia con Registro N° 22059 y Registro de Especialidad en Asuntos de Carácter Familiar N° 1362, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, las partes solicitantes Don PEDRO ROBERTO SANCHEZ AGUILAR, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29208136, con domicilio en Avenida Brasil N° 735, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, y Doña CASIMIRA ADRIANA GONZALO MAMANI, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29206125, con domicilio en Avenida Brasil N° 735, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa; y la parte invitada BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACION, con domicilio en Avenida Parra N° 114, distrito, provincia y departamento de Arequipa, con el objeto de llevar a cabo la audiencia de conciliación solicitada.

**INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:**

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades consecutivas: la primera, el día trece de julio de 2015 a horas diez; y la segunda, a las diez horas del veintiuno de julio de 2015, y no habiendo concurrido a ninguna de estas sesiones la parte invitada BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACION. Se deja constancia de la asistencia a ambas sesiones de las partes:

Solicitantes: Don PEDRO ROBERTO SANCHEZ AGUILAR y Doña CASIMIRA ADRIANA GONZALO MAMANI.

Por esta razón se extiende la presente Acta N° 081-2015-FCP-CCE, dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho.

**HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:**

Los hechos de los solicitantes se encuentran contenidos en la solicitud de conciliación que se adjunta a la presente y es parte de la misma.

**DESCRIPCIÓN DE LA (S) CONTROVERSIA (S) SOBRE LA(S) QUE SE PRETENDI(A) CONCILIAR:**

Solicito audiencia de conciliación respecto de otorgamiento de Escritura Pública, ello a efecto de que los demandados cumplan con otorgarnos la Escritura Pública de compraventa realizado por el accionante con la demandada, ello mediante CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS CON PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD, de fecha 22.08.2008, respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Dean Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, de una extensión de 128 m2, inscrito en la Partida N° P06106352 del Registro de Predios de la SUNARP.

*Rosa Elvira Quintanilla Rodríguez*  
ROSA ELVIRA QUINTANILLA RODRIGUEZ  
CONCILIADORA REGISTRO N° 22059  
ESPECIALIZADA FAMILIA REG. N° 1362

*Pedro Roberto Sanchez Aguilar*  
PEDRO ROBERTO SANCHEZ AGUILAR

*Casimira Adriana Gonzalo Mamani*  
CASIMIRA ADRIANA GONZALO MAMANI



Esp. Legal : Isabel Mamani Mamani  
 Expediente : 3177-2015-0-0401-JR-CI-08  
 Cuaderno : Principal  
 Escrito : 01  
 Sumilla : Contesto demanda



SEÑOR JUEZ DEL OCTAVO JUZGADO CIVIL DE AREQUIPA

BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACIÓN, con RUC  
 Nro. 20100178584, con domicilio real en Jr. Cusco 177 Lima,  
 debidamente representada por M. Adela Carpio  
 Loaiza, identificada con DNI Nro. 29268999, con domicilio real en  
 Calle Zela 503, distrito de Yanahuara, señalando domicilio  
 procesal en calle Misti 228-B, Yanahuara, con casilla electrónica  
 N° 3248, en los autos sobre otorgamiento de escritura pública,  
 seguidos por CASIMIRA ADRIANA GONZALO MAMANI, a Ud.  
 digo:

Que dentro del plazo de Ley procedemos a contestar la demanda en los siguientes términos:

**I.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA**

1.1.- A lo dicho por los demandantes en los numerales 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4.  
 señalamos que no es verdad que los indicados hayan cumplido con cancelar el  
 íntegro de precio por el inmueble ubicado en Mz. Q-3, Lote 19, Sector 3 del  
 Programa Habitacional Alto Cayma III – Dean Valdivia, distrito de Cayma,  
 puesto que conforme se aprecia del recibo de cancelación presentado  
 corresponde a un crédito otorgado por Materiales.  
 De otro lado, el contrato de compra venta a plazos adjuntado al escrito de  
 demanda, no tiene número, ni la firma de un funcionario de mi representada, ni  
 mucho menos obra dicho documento en nuestro archivos, asimismo, el valor  
 del precio de venta no corresponde al propio costo de la valorización del bien,  
 por lo que resulta extraño que se haya acordado la venta del inmueble en dicho  
 precio.

1.2. Que el certificado de cancelación de préstamo de fecha 28-08-2008 no corresponde al pago por el inmueble, como señalan, sino se trata de la cancelación de una línea de crédito aprobada para la adquisición de materiales de construcción, distinto al de compra venta, conforme al Addendum "A" al contrato Nro. 079450-02-BM DEL 21-08-2008, pues se aprecia del certificado de cancelación que éste hace referencia a un contrato Nro. 079450 de fecha 26-08-2008, fecha que no coincide con la del contrato de compra venta adjuntado por los demandantes que tiene como fecha 22 de agosto del 2008.

1.3. Asimismo en la cláusula sexta "del pago" de referido contrato que figura una cuota de S/. 310.03 que debieron cancelar los demandantes como último pago, sin embargo del certificado de cancelación hace referencia a la suma de S/. 284.32, por lo que no se trata de la cancelación del precio del bien inmueble, sino a un crédito de construcción, en consecuencia tampoco es verdad que los demandantes sean propietarios del bien inmueble, materia de Litis, por lo que mi representada no se encuentra obligada al otorgamiento de la escritura pública señalado.

## II.- HECHOS EN LO QUE SE FUNDA LA DEFENSA

- 1) Que con fecha 17-09-1997 la Unidad Técnica Especializada UTE FONAVI celebró un contrato de compra venta a plazos con el señor Juan Alberto Manuel Rivera Bustinza por el inmueble ubicado en en Mz. Q-3, Lote 19, Sector 3 del Programa Habitacional Alto Cayma III – Dean Valdivia, distrito de Cayma y por incumplimiento de pago se produjo la cancelación del crédito y reversión del dominio del predio a favor del BANCO DE MATERIALES SAC, quien asumió la cartera crediticia de esta entidad, así como la adjudicación de los bienes inmuebles en mérito a la resolución Nro. 908-2007-PSI-BM, publicada en el diario el Peruano con fecha 17-10-2007.
- 2) Que en mérito a la Ley 28275 Ley complementaria de contingencias y de reestructuración de préstamos otorgados por el BANMAT SAC se procedió a la inscripción en el Registro de Ocupantes conforme el art. 6 de la mencionada Ley a los demandantes, comprobándose posteriormente que los indicados no cumplían con los requisitos

señalados en la Ley para proceder a la regularización de la propiedad, pues se habría verificado que la posesión que señalaban tener del bien no era pacífica y que la demandante CASIMIRA GONZALO habría adquirido otro bien inmueble sito en Mz. C Lote 15 de la Urb. Villa Dolores distrito de JLByR.

- 3) Que mi representada se encuentra actualmente en proceso de disolución y liquidación, habiendo cesado todas sus actividades, así como a su personal, por lo que de los documentos que obran en nuestros archivos se ha verificado que no existe copia del contrato de compra venta s/n de fecha 22-08-08 que adjuntan los demandantes a su escrito de demanda y que tal como se aprecia del "Adendum A" al contrato Nro. 079450-02-BM de fecha 21-08-08 que fuera un anexo al contrato principal, las fechas no coinciden, pues no puede haber un Adendum a un contrato con fecha posterior a este, por lo que se colige que dicho documento no corresponde al contrato de compra venta a plazos y que por ende el documento no tiene sustento, ni mucho menos prueba la cancelación de una deuda por el inmueble materia de Litis, ya que se trata además de una copia de contrato que no tiene la firma de un funcionario del BANCO que tiene número y que el monto señalado en el mismo, no corresponde al costo de valorización del bien, siendo imposible haber acordado en dicho precio.
- 4) Que conforme se aprecia del Adendum A al contrato Nro. 071450-02-BM el crédito supuestamente cancelado se refiere a una línea de crédito para la adquisición de materiales de construcción, distinto al de compra venta para la regularización de la propiedad, en consecuencia, no existe tal cancelación de deuda, ni mucho menos mi representada se encontraría obligada a otorgar la escritura pública, pues se debe considerar que se trata de un bien cuyos recursos son de FONAVI, y que ahora mi representada debe recuperar a fin de cumplir con el pago a los FONAVISTAS, debiendo por tanto tener especial cuidado en verificar los procedimientos de regularización de la propiedad a fin de recuperar dichos fondos.
- 5) Se debe tener presente, que no se puede otorgar escritura de compra con quien no se llegó a perfeccionar un contrato de compra venta y con

quien tampoco realizó el pago por el bien. Por tanto no reunió los requisitos de la compra venta y su perfeccionamiento.

#### IV. FUNDAMENTACION JURÍDICA

*Simultáneamente en los contratos*  
El artículo 1426 CC. refiere que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte puede suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su ejecución.

*transferir la propiedad*  
El artículo 1529 CC agrega que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio, en este caso no hubo contrato, lo que hubo fue un ocupante, que fue registrado como tal mediante Resolución Nro. 008-2008 en mérito a la Ley 28275, sin embargo al tener otra propiedad no reunían los requisitos para firmar un contrato de compra venta, pues ya habían sido beneficiados con la adjudicación de un predio ubicado en Mz. C Lote 15 de la Urb. Villa Dolores distrito de JLByR, por tanto conforme Art. 1411 del CC la forma prescrita por la Ley es por escrito para la validez del acto, bajo sanción de nulidad y en el presente caso para que sea considerado como un comprador debía cumplir los requisitos señalados en la Ley 28275, por tanto no hubo contrato alguno entre las partes.

La proforma de contrato fue repartida a todos los ocupantes inscritos y solamente el representante legal del Banco de Materiales, a quienes cumplían los requisitos previsto por la Ley, procedía a la suscripción del contrato y emisión de recibos de pagos de cuota inicial, la misma que no ha sido presentada por los demandantes.

#### V.- MEDIOS PROBATORIOS

Ofrecemos como medios probatorios los siguientes:

1. Copia de la carta Nro. 3879-14-BANMAT SAC/L, con la cual damos respuesta a la solicitud de los demandantes de otorgamiento de escritura pública, en la cual se le comunica el motivo por el cual no corresponde el otorgamiento de la escritura pública.

2. Copia del contrato de compra venta a plazos de fecha 22-08-2008, con la cual acreditamos que se trata de un documento que no tiene validez, puesto que no reúne los requisitos de forma para considerarse un contrato válido, no se aprecia la firma del funcionario del Banco, es decir no existe la aceptación por la parte VENDEDOR, no tiene un número de registro de contratos, el cual obra en autos.
3. Copia del Adendum "A" al contrato Nro. 079450-02-BM de fecha 21-08-08, con lo que acreditamos que dicho crédito corresponde a una línea de crédito de adquisición de materiales de construcción y no al contrato de compra venta a plazos para la regularización de la propiedad que señalan los demandantes.
4. Exhibición que deberá realizar los demandantes del contrato de compra venta a plazos suscrito por los representantes del Banco de Materiales, bajo apercibimiento de tener por no existente.
5. Exhibición que deberá realizar los demandantes de los recibos de pago de cuota inicial, bajo apercibimiento de tener por no existente.
6. Exhibición que deberá efectuar los demandantes del Adendum "A" al contrato Nro. 079450-02-BM de fecha 21-08-08, bajo apercibimiento de tener por cierto la copia que se adjunta a la presente.

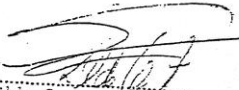
#### VI. ANEXOS

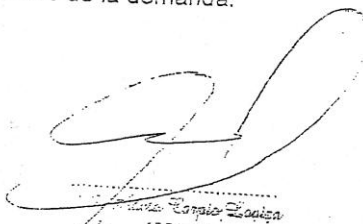
- 1-A.- Copia del DNI de la recurrente.
- 1-B.- Copia del Poder que acredita mi personería en representación del Banco de Materiales SAC en Liquidación
- 1-C.- Copia de la carta Nro. 3879-14-BANMAT SAC/L
- 1-D.- Copia del Adendum "A" al contrato Nro. 079450-02-BM de fecha 21-08-08.

Por lo expuesto:

A Ud. solicitamos se tenga por absuelta el traslado de la demanda.

Arequipa, 29 de octubre de 2015

  
 Hilca Quenaya Ayma  
 ABOGADO  
 C.A.A. 7259

  
 María Eugenia Loayza  
 ABOGADA  
 MAT. C.A.A. 800





en Liquidación

"Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático"

Lima, 28 de mayo de 2015

CARTA N° 3639-14-BANMAT SAC/L

Señor  
PEDRO ROBERTO SANCHEZ AGUILAR  
Calle Colón N° 211 Of. 302 Tercer Piso - Edificio El Ejecutivo  
Arequipa

ASUNTO : FORMALIZACION DE CONTRATO DE COMPRA VENTA  
REFERENCIA : CARTA S/N DE FECHA 03/02/15

De mi mayor consideración:

Me dirijo a usted en atención a su pedido de formalización de contrato de compra venta (entendiéndose a su vez contractación) del Lote 19, MZ. Q-3 del Programa Habitacional Alto Cayma III - Dean Valdivia, Arequipa, a fin de informarle que de la revisión de la documentación adjuntada con su solicitud, no encontramos documento alguno que genere certeza de la celebración de un contrato de compra venta a su favor con nuestra institución.

En la documentación que hemos tenido a la vista hemos encontrado:

1. Copia de Contrato s/n de compra venta de fecha 22/05/06 (presentado por usted mediante el Numeral 4 de la Carta de la referencia, nótese que es de fecha posterior al Acendum "A" adjuntado también a su solicitud) por la suma de S/. 3,358.08 (Tres mil trescientos cincuenta y ocho con 08/100 nuevos soles) firmado únicamente por usted como supuesto comprador, sin la firma del representante del BANMAT S.A.S. el cual no está en nuestros archivos.
2. Copia de Acendum "A" al Contrato N° 079450-01-EM de fecha 21/05/06 (anterior al supuesto contrato por el cual se refiere a una compra de contrato de adquisición de materiales de construcción y/o a trabajos menores complementarios por el monto de S/. 3,651.50 (Tres mil seiscientos cincuenta y uno con 50/100 nuevos soles) y no a la compraventa del inmueble materia de la comunicación).
3. Certificado de Cancelación de Préstamo de fecha 28/05/06 referido al Contrato de Crédito de Regularización de la Pr. N° 079450 de fecha 25/05/06 (sin embargo no se ha tenido a la vista contrato alguno en esa fecha y por ese concepto) por el monto de S/. 3,358.08 (Tres mil trescientos cincuenta y ocho con 08/100 nuevos soles).

Por lo expuesto le informamos que, al no generar certeza la documentación por usted presentada, de que la compra venta del inmueble fue realizada a su favor, nos ratificamos en la información que le proporcionamos mediante la Carta N° 1975-2014-BANMAT SAC/L de fecha 13/03/14; y, en caso de encontrarse usufructuando el inmueble le solicito proceda a desocupar el mismo a la brevedad, caso contrario iniciaremos las acciones legales pertinentes.

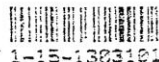
Atentamente,

MANUEL ADRIANZEN BARRETO  
LIQUIDADOR

*Pedro R. Sanchez Aguilar*

*[Signature]*

DNI 29208336



FOLIOS 1-15-1303101

ADDENDUM "A" AL CONTRATO N° 079400 02-BM  
EXPEDIENTE N° 02-208812-6

*PA  
oculto  
niti*

CLAUSULAS ADICIONALES AL CONTRATO DE CRÉDITO

Conste por el presente contrato privado uno de cláusulas Adicionales que suscriben las mismas partes que aparecen consignadas en la Sección I y II del contrato de crédito, es decir EL BANMAT y EL PRESTATARIO, con intervención de la cónyuge o conviviente de este Ultimo, por el cual se modifica parcialmente el citado contrato en los términos y condiciones siguientes:

CLAUSULA ADICIONAL PRIMERA

Con fecha 21/08/2008 EL BANMAT celebro con EL PRESTATARIO un contrato de crédito por el cual se otorgo una linea de crédito por la cantidad indicada en la sección IV del contrato para la adquisición de materiales de construcción, y/o el pago de servicios complementarios.

CLAUSULA ADICIONAL SEGUNDA

A la firma del presente documento EL PRESTATARIO entrega al BANMAT la suma de S/ 3051.80 Nuevos Soles, la misma que tiene por objeto:

- a) En caso de producirse el desistimiento del crédito por parte de EL PRESTATARIO dicha suma quedará a favor de EL BANMAT para cubrir todos Los gastos generados por la atención a EL PRESTATARIO, sin que este tenga lugar a reclamo. Si los gastos generados son menores a la suma entregada EL BANMAT devolverá a EL PRESTATARIO el importe del saldo, caso contrario, EL BANMAT procederá a liquidar y ejecutar el contrato por el importe que resulte.
- b) Si no se produce el supuesto indicado en el punto precedente, la suma indicada será imputada directamente al monto final del crédito (clausula tercera), y sobre el saldo, se generará las cuotas a que se refiere la sección IV del Contrato de Crédito.

CLAUSULA ADICIONAL TERCERA

Quedan subsistentes todas la demás estipulaciones contenidas en el Contrato de Crédito suscrito por las partes, siempre que no se opongan a los acuerdos contenidos en el presente documento.

En fe de lo cual y para que así conste, las partes contratantes suscriben el presente documento en dos (2) ejemplares de igual validez, en la ciudad de Arequipa, a los 21 días del mes de agosto del 2008

  
EL BANMAT

Augusto A. Camarero Villanueva  
Jefe Sucursal Arequipa  
Banco de Materiales S.A.  
Sucursal Arequipa

  
EL PRESTATARIO

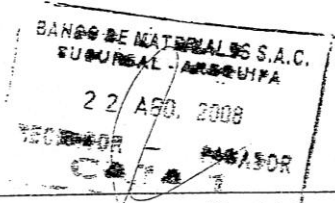
NOMBRE Pedro P. Sánchez Aguilar  
DNI N° 29720136

ANEXO N° 000000

LA AUDIENCIA

BANCO DE MATERIALES Recibo De Caja No. 10200-0000514  
Sucursal Arequipa N.I.T. 20100178584  
Expediente: 022088126 Libro:  
Hemos recibido del Sr. Sanchez Aguilar, Pedro Roberto  
La suma de: Tres Mil Cincuenta Y Uno Y 80/100 S/.  
Referido a los siguientes conceptos

00011	*** Cuota - Cuota Inicial	3,051.00
-------	---------------------------	----------



Total: \*\*\*\*\*3,051.00

CAJERO Mamani Huarilloolla Agustin Aparicio  
Hora : 10:36:06 Fecha: 22/08/2008  
Tipo de pago: Efectivo

Este documento carece de valor sin el sello y registro de Caja

#### **4. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA**

Realizada el 19 de enero de 2016 en el Octavo Juzgado Especializado Civil de Arequipa, contando solo con la presencia de una de las partes demandante. En este estado, no habiéndose deducido excepciones ni defensas previas se declaró SANEADO el proceso por existir una relación jurídica procesal válida.

Acto seguido, se procedió a señalar los puntos controvertidos del proceso, siendo estos: Determinar si como consecuencia de la suscripción del contrato de compraventa a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad de fecha 22.08.2008 celebrado entre las partes, el Banco de Materiales está obligado a otorgar Escritura Pública de compra venta respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P06106952 de los Registro Públicos de Arequipa.

Posteriormente, se realizó el saneamiento probatorio; procediéndose a la admisión de los medios probatorios ofrecidos por las partes y luego a su actuación. Finalizado ello, se otorgó el uso de la palabra a los abogados. Luego, se señaló que la causa se encontraba expedita para sentenciar. Es así, que el A-quo reservó su decisión de emitir sentencia de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del Artículo 555° del Código Adjetivo.

Acto de Saneamiento de Proceso

8° Juzgado Civil  
 EXPEDIENTE : 03177-2015-0-0401-JR-CI-08  
 MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA  
 JUEZ : DEL CARPIO MEDINA OMAR ALEJANDRO  
 ESPECIALISTA : MAMANI MAMANI ISABEL MARGARITA  
 TERCERO : RIVERA BUSTINZA, JUAN ALBERTO MANUEL  
 DEMANDADO : BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACION  
 DEMANDANTE : GONZALO MAMANI, CASIMIRA ADRIANA  
 SANCHEZ AGUILAR, PEDRO ROBERTO

ACTA DE AUDIENCIA UNICA

En Arequipa, a los diecinueve días del mes de Enero de dos mil dieciséis, siendo las nueve de la mañana, en el local del Octavo Juzgado Especializado Civil que Despacha el Señor Juez Titular Omar Alejandro Del Carpio Medina, actuando como Especialista Legal la abogada Isabel Margarita Mamani Mamani, fueron presentes: LA PARTE DEMANDANTE: PEDRO ROBERTO SANCHEZ AGUILAR, identificado con documento nacional de identidad número 29208136 asesorado por su Abogado Boris Orfeo Lujan Bol identificado con carné del Colegio de Abogados de Arequipa matrícula número 01395. TESTIGO: AUGUSTO ANTONIO GAMARRA VILLANUEVA, identificado con documento nacional de identidad número 00400341. Dejándose constancia de la inasistencia de la codemandante Casimira Adriana Gonzalo Mamani y el demandado Banco de Materiales en Liquidación, a pesar de encontrarse debidamente notificados en autos. Las partes presentes concurren a fin de llevar a cabo la Audiencia señalada para el día y hora de la fecha en el presente proceso.-----

I.- JURAMENTO DE LEY A LOS CONVOCADOS: Se tomó juramento a los presentes, quienes juraron decir con verdad a todo lo que les fuere preguntado.-----

II.- RESOLUCIÓN N° 05-2016: VISTOS Y CONSIDERANDO: PRIMERO: Que, aparece de la demanda, que ésta cumplen con los requisitos de admisibilidad y procedencia, contemplados en los artículos 424, 425 y 442 del Código Procesal Civil, habiendo sido declarados rebeldes los demandados mediante Resolución número cuatro. SEGUNDO: Que, en autos existen los presupuestos procesales de competencia, capacidad procesal de las partes; y las condiciones de la acción de legitimidad e interés para obrar, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 455 del Código Procesal Civil; SE RESUELVE: Declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes y por SANEADO el proceso, precluyendo todo cuestionamiento sobre su validez. Tómese razón y hágase saber. --- Preguntada la parte manifestó su conformidad con la precitada resolución.-----

III.- FIJACION DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS: Con la presencia de los abogados y las partes concurrentes, se fijan los siguientes puntos de probanza: 1) Determinar si como

Isabel Margarita Mamani Mamani  
 Secretaria Judicial  
 Octavo Juzgado Especializado Civil

consecuencia de la suscripción del contrato de compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad de fecha veintidós de agosto del dos mil ocho, celebrado entre Pedro Roberto Sánchez Aguilar, Casimira Adriana Gonzalo Mamani como compradores y el Banco de Materiales en Liquidación como vendedor este último está obligado a otorgar escritura pública de compra venta respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, que se encuentra inscrito en la Partida Registral número P06106952 de los Registros Públicos de Arequipa. -----

**IV.- ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS: RESOLUCION N° 06-2016: VISTOS Y**

**CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, los medios probatorios han sido ofrecidos por las partes, en la oportunidad debida, como lo dispone el artículo 189 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO:** Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos, y formar certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos, para permitirle fundamentar sus decisiones, tal y como lo señala el artículo 188 del referido código adjetivo: por lo que, **SE RESUELVE:** Respecto de los medios probatorios ofrecidos por **LA PARTE**

**DEMANDANTE:** (Ofertorio de folios 26, subsanado a folios 32) **ADMITIR** los siguientes medios probatorios: **DOCUMENTALES:** 1) Certificado literal de la Partida N° P06106952 de folios tres a doce; 2) Contrato de compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad de folios trece a diecisiete; 3) Certificado De Cancelación De Préstamo, de folios dieciocho; 4) Resolución N° 008-2008 de folios diecinueve; 5) Acta de conciliación de folios veintiuno.

**DECLARACION TESTIMONIAL:** 6) De Augusto Antonio Gamarra Villanueva. **DE LA PARTE DEMANDADA: BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACION:** (Ofertorio de folios 50) **ADMITIR** los siguientes medios probatorios: **DOCUMENTALES:** 7) Copia simple de la Carta Nro. 3879-14-BANMAT SAC<sup>S</sup>, de folios cuarenta y seis; 8) Copia del contrato de compra venta ofrecido por la demandante y obrante de folios trece a diecisiete; 9) **SE RECHAZA** copia del Adendum "A" al contrato Nro. 079450-02-BM de fecha 21-08-08, por no haberlo adjuntado; **EXHIBICION:** 10) La exhibición que deberán realizar los demandantes del contrato de compra venta a plazos suscrito por los representantes del Banco de Materiales; 11) La exhibición que deberán realizar los demandantes de los recibos de pago de cuota inicial; 12) La exhibición que deberán efectuar los demandantes del Adendum "A" al Contrato Nro. 079450-02-BM de fecha 21-08-08. Tómese razón y hágase saber. --

Preguntada la parte presente manifestó su conformidad con la resolución que antecede.---

**V.-ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:** Siendo el estado del proceso debe procederse a la actuación de los medios probatorios admitidos a trámite con arreglo al orden previsto por el artículo 208 del Código Procesal Civil. -----

i.- **DOCUMENTOS:** El juzgado merituará la prueba instrumental admitida como medio probatorio, al momento de expedir sentencia.-----

Isabel Margot  
Secretaría Judicial  
Octavo Juzgado Temporalizado Civil

ii.- EXHIBICION:

a) La exhibición que deberán realizar los demandantes del contrato de compra venta a plazos suscrito por los representantes del Banco de Materiales; a lo que el demandante a través de su abogado manifiesta que no puede exhibir dicho documento por cuanto no ha sido suscrito por el Banco de Materiales; **EL JUZGADO TIENE POR NO CUMPLIDA LA EXHIBICIÓN** solicitada, debiéndose merituar la misma juntamente al momento de sentenciar.-

b) La exhibición que deberán realizar los demandantes de los recibos de pago de cuota inicial; **TÉNGASE POR CUMPLIDA LA EXHIBICIÓN** solicitada, debiéndose merituar la misma juntamente al momento de sentenciar. El demandante a través de su Abogado presenta al Juzgado un recibo de caja número 10200-0000514 a fojas uno que indica además "Banco de Materiales Sucursal Arequipa Expediente 022088126" por la suma de Tres mil cincuenta y uno y ochenta sobre cien referido al concepto cuota inicial; Por lo que el Juzgado tiene por cumplida la exhibición agregando a sus antecedentes el documento adjuntado.-----

c) La exhibición que deberán efectuar los demandantes del Adendum "A" al Contrato Nro. 079450-02-BM de fecha 21-08-08; En este acto el demandante a través de su Abogado alcanza al Juzgado un documento en fojas uno denominado Adendum "A" al Contrato Nro. 079450-02-BM Expediente Nro. 02-208812-6 de fecha 21/08/2008, por lo que el Juzgado tiene por cumplida la exhibición agregándose a sus antecedentes el documento presentado.-

iii.- DECLARACION TESTIMONIAL: -----

a.- DE AUGUSTO ANTONIO GAMARRA VILLANUEVA; identificado con documento nacional de identidad número 00400341, de nacionalidad peruana, domiciliado en Calle El Filtro Nro. 409, departamento 3, del Cercado, provincia y departamento de Arequipa, con 58 años de edad, el señor Juez le hizo saber los alcances implicancias y consecuencias de su declaración conforme a los artículos 371 y 409 del Código Penal; asimismo contesto: que no es pariente, que no tiene amistad o enemistad con ella, tampoco tiene interés en el resultado del proceso, no tiene ningún vínculo como acreedor o deudor; que tiene vínculo laboral como empleado de la demandante; y preguntado conforme al Artículo 208 inciso 2 del Código Procesal Civil, el Abogado de la parte demandante realizó las siguientes preguntas: A LA PRIMERA: Para que diga si en el año 2008 el declarante era funcionario del Banco de Materiales desempeñando el cargo de Jefe de la Sucursal de la oficina de Arequipa de dicho Banco. Respondió: Que, si. A LA SEGUNDA: Para que diga si como consecuencia de ese cargo conoció a los demandantes. Respondió: Que si que ellos estaban desarrollando un proceso de regularización de la propiedad de un predio en ENACE Deán Valdivia. A LA TERCERA: Para que aclare si el predio que indica el ubicado en Deán Valdivia está referido al ubicado en el Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa. Respondió: Que si. A LA CUARTA: Para que indique el declarante si suscribió el Adendum "A" conjuntamente con los demandantes. Respondió:

Que, si que era referido a la conclusión de la compra venta desarrollada sobre el predio a que se hizo alusión. A LA QUINTA: Para que diga si sabe y le consta que los demandantes han cumplido con cancelar el precio total del inmueble ubicado en el Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa. *Respondió:* Que, si firmaron el adendum lógicamente ya habían pagado el total del crédito por regularización y además se les entregó un certificado. A LA SEXTA: Para que aclare porque en el Adendum se ha consignado como fecha el 21/08/2008 sin embargo en el contrato de compra venta a plazos con pacto de retroventa se ha consignado como fecha el día 22/08/2008. *Respondió:* Que no puede dar una explicación pero que puede ser un error material, y que en todo caso se cumplió con el procedimiento de la Ley Nro. 28275. A LA SEPTIMA: Para que diga si el contrato de compra venta indicado ha sido redactado por el propio Banco de Materiales. *Respondió:* Que, si que se utilizaban formatos y el formato fue remitido por el PSI. – A LA OCTAVA: Para que diga si los demandantes antes de ser beneficiarios del lote ya referido estos se encontraban ocupando dicho predio. *Respondió:* Que debieron tener su registro de ocupante que es el primer paso para la regularización de la propiedad. A LA NOVENA: Para que diga si el precio pagado por los demandantes referente al lote ya indicado se ha tenido que efectuar una valuación previa del mismo por profesionales entendidos en la materia. *Respondió:* Que el Banco de Materiales en cumplimiento de la Ley Nro. 28275 debió realizar una tasación retrospectiva que implica el costo del predio a la fecha en que se hicieron la entrega de la adjudicación de los predios de aquellos complejos habitacionales y es tasación se realizó por mediante técnicos que en su momento contrató el propio Banco de Materiales la tasación retrospectiva era un beneficio a los solicitantes de la regularización de la propiedad que cumplían con demostrar la ocupación hasta antes de julio del 2004. A LA DECIMA: Para que diga si tiene conocimiento porque en el contrato de compra venta a plazos del inmueble ya referido se ha establecido como pago de la cuota faltante 310.03 nuevos soles sin embargo en el recibo de cancelación figura la cantidad de 284.32 nuevos soles. *Respondió:* Que, el Banco de Materiales al pago puntual otorgaba una serie de beneficios al pago puntual y en este caso se la ha debido aplicar el pago de menos un doceavo que implicaba un descuento al pago adelantado, si la cuota era 310.00 ahí se encuentra el descuento. A LA DECIMO PRIMERA: Para que diga si tiene conocimiento que los demandantes han solicitado algún préstamo de dinero para la compra de materiales de construcción referido al lote ya indicado: *Respondió:* Que los demandantes no podían acceder a ningún crédito para construcción porque no tenían título de propiedad y como recién desarrollaban su procedimiento de regularización no podían acceder a un crédito de este tipo, que ese fue el primer y único contrato que suscribieron con el Banco----

**VI.- INTERVENCIÓN ORAL DE LOS ABOGADOS:** Habiendo concluido la actuación de los medios probatorios, corresponde otorgar el uso de la palabra a los abogados que lo soliciten: el Abogado de la parte demandante realizó su informe oral por espacio de cinco minutos.-----

Isabel Margarita Mamani Mamani  
Secretaría Judicial  
Octavo Juzgado Especializado Civil



SENTENCIA DEL JUEZ


94  
ante

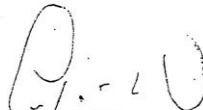
VII.- EXPEDICIÓN DE LA SENTENCIA: Habiendo precluido las etapas procesales, el Juzgado comunica a las partes presentes que el presente proceso se encuentra expedito para sentenciar, la misma que se emitirá dentro del plazo previsto por ley y teniendo en cuenta la sobrecarga procesal que soporta el Juzgado.-----

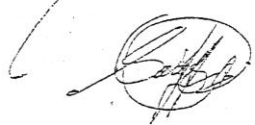
En este acto SE REQUIERE a la parte demandante para que cumpla con adjuntar copia de la presente acta para notificar a las partes inasistentes, debiendo adjuntar además el arancel judicial que corresponda.----


Con lo que concluyó, firmando junto con el señor Juez, los presentes y la Especialista Legal, quien da fe del acto; por disposición superior.-----

Corte Superior de Justicia de Arequipa

  
-----  
Corte Superior de Justicia de Arequipa  
Corte Superior de Justicia de Arequipa  
Corte Superior de Justicia de Arequipa

  
Cepo 1395



  
00400341

Corte Superior de Justicia de Arequipa  
-----  
Isabel Wargamall  
Secretaría Judicial  
Octavo Juzgado Especializado Civil

## 5. DUPLICADO DE LA SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL

8° Juzgado Civil  
 EXPEDIENTE : 03177-2015-0-0401-JR-CI-08  
 MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA  
 JUEZ : DEL CARPIO MEDINA OMAR ALEJANDRO  
 ESPECIALISTA : MAMANI MAMANI ISABEL MARGARITA.  
 TERCERO : RIVERA BUSTINZA, JUAN ALBERTO MANUEL  
 DEMANDADO : BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACION,  
 DEMANDANTE : GONZALO MAMANI, CASIMIRA ADRIANA  
 SANCHEZ AGUILAR, PEDRO ROBERTO

Resolución Nro. 11

### SENTENCIA 050-2016

Arequipa, treinta de junio del dos mil dieciséis.

**VISTA:** La demanda de fojas veintitrés y siguientes, subsanada a fojas treinta y dos, interpuesta por PEDRO ROBERTO SÁNCHEZ AGUILAR y CASIMIRA ADRIANA GONZALO MAMANI en contra de BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACIÓN, sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO:** (Demanda) Los demandantes interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, ello a efecto de que el demandado cumpla con otorgarles la Escritura Pública de compraventa realizada por el accionante con la demandada, ello mediante Contrato de Compraventa a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad, de fecha 22.08.2008, respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, de una extensión de 128 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N°P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP.

**SEGUNDO:** Alega la parte demandante: 1) Que, con fecha 22.08.2008, celebramos con el Banco de Materiales un Contrato de Compra venta a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad, en virtud a la Ley N° 28275 (de Regularización de Propiedad de Predios), por el cual este legítimo propietario se obligó a transferirnos la propiedad del predio, por el precio de S/. 3, 358.08,


Corte Superior de Justicia de Arequipa

Isabel Margarita Mamani Mamani

a pagar en dos cuotas (una inicial y otra posterior). Asimismo, tuvo un pacto de reserva de propiedad a favor del Banco de Materiales, hasta que mi persona cumpla con pagar todas las cuotas de nuestro contrato. 2) Que, actualmente mi persona ya canceló el íntegro del precio pactado en dicho contrato, conforme lo acreditado con mi Certificado de Cancelación de Préstamo de fecha 28.08.2008, expedido por el propio Banco de Materiales, con lo que se acredita la transferencia de dicho bien inmueble. 3) Que, de lo expuesto anteriormente, queda demostrado que soy el propietario del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, al haber adquirido la propiedad del propietario inscrito en Registros Públicos. 4) Que, es el caso, que desde dicha fecha la demandada se niega a otorgarnos dicha Escritura, pese a nuestros requerimientos, por lo que hemos procedido a invitar a la misma a una conciliación en el centro de conciliación "CULTURA DE PAZ".

**TERCERO:** (Admisión) A fojas treinta y tres, mediante resolución Nro. 02 se resuelve admitir a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo, se corre traslado de la demanda al demandado.

**CUARTO:** (Contestación) A fojas cuarenta y siete y siguientes, el demandado contesta la demanda alegando: 1) Que, con fecha 17.09.1997 la Unidad Técnica Especializada UTE FONAVI celebró un contrato de compra venta a plazos con el señor Juan Alberto Manuel Rivera Bustinza por el inmueble ubicado en Mz. Q-3, Lote 19, Sector 3 del Programa Habitacional Alto Cayma III- Deán Valdivia, distrito de Cayma y por el incumplimiento de pago se produjo la cancelación del crédito y reversión del dominio del predio a favor del BANCO DE MATERIALES SAC, quien asumió la cartera crediticia de esta entidad, así como la adjudicación de los bienes inmuebles en mérito a la resolución Nro. 908-2007-PSI-BM, publicada en el diario el Peruano con fecha 17-10-2007. 2) Que, en mérito a la Ley 28275 Ley complementaria de contingencias y de reestructuración de préstamos otorgados por el BANMAT SAC se procedió a la inscripción en el registro de Ocupantes conforme el art. 6 de la mencionada Ley a los demandantes, comprobándose posteriormente que los indicados no cumplían con los requisitos señalados en la Ley para proceder a la regularización de la propiedad, pues se habría verificado que la posesión que señalaban tener del bien no era pacífica, y que la demandante Casimira

  
 Secretario Judicial  
 Octavo Juzgado Especializado Civil

Gonzalo habría adquirido otro bien inmueble sitio en Mz. C Lote 15 de la Urb. Villa Dolores distrito de JLByR. 3) Que, mi representada se encuentra actualmente en proceso de disolución y liquidación, habiendo cesado todas sus actividades, así como a su personal, por lo que de los documentos que obran en nuestros archivos se ha verificado que no existe copia del contrato de compra venta s/n de fecha 22-08-08 que adjuntan los demandantes a su escrito de demanda y que tal como se aprecia del Adendum "A" al contrato Nro. 079450-02-BM de fecha 21.08.08 que fuera un anexo al contrato principal, las fechas no coinciden, pues no puede haber un Adendum a un contrato con fecha posterior a este, por lo que se colige que dicho documento no corresponde al contrato de compra venta a plazos y que por ende el documento no tiene sustento, ni mucho menos prueba la cancelación de una deuda por el inmueble materia de Litis, ya que se trata además de una copia de contrato que no tiene la firma de un funcionario del Banco que tiene número y que el monto señalado en el mismo, no corresponde al costo de valorización del bien, siendo imposible haber acordado en dicho precio. 4) Que, conforme se aprecia del Adendum A al contrato Nro. 071450-02-B, el crédito supuestamente cancelado se refiere a una línea de crédito para la adquisición de materiales de construcción, distinto al de compra venta para la regularización de la propiedad, en consecuencia, no existe tal cancelación de deuda, ni mucho menos mi representada se encontraría obligada a otorgar la escritura pública, pues se debe considerar que se trata de un bien cuyos recursos son de FONAVI, y que ahora mi representada debe recuperar a fin de cumplir con el pago a los FONIVISTAS, debiendo por tanto tener especial cuidado en verificar los procedimientos de regularización de la propiedad a fin de recuperar dichos fondos. 5) Que, se debe tener presente, que no se puede otorgar escritura de compra con quien no se llegó a perfeccionar un contrato de compra venta y con quien tampoco realizó el pago por el bien. Por tanto no reunió los requisitos de la compra venta y su perfeccionamiento.

**QUINTO:** (Saneamiento y Fijación de Puntos Controvertidos) A fojas ochenta y nueve, obra el acta de Audiencia Única, en la que mediante resolución cinco se resuelve declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes y por saneado el proceso; asimismo a fojas ochenta y nueve se fijaron los siguientes puntos controvertidos: 1) Determinar si como consecuencia de la

Jefe Superior de Justicia de Arequipa

*[Firma]*  
 Jefe Superior de Justicia de Arequipa

suscripción del contrato de compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad de fecha veintidós del dos mil ocho, celebrado entre Pedro Roberto Sánchez Aguilar, Casimira Adriana Gonzalo Mamani como compradores y el Banco de Materiales en Liquidación como vendedor este último está obligado a otorgar escritura pública de compra venta respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, que se encuentra inscrito en la Partida Registral número P06106952 de los Registros Públicos de Arequipa. Habiéndose admitido y actuado los medios probatorios; por lo que siendo el estado del proceso el de expedir sentencia; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: PRETENSIÓN:** Que, tal como se desprende de la demanda de fojas veintitrés y siguientes, subsanada a fojas treinta y dos, los demandantes interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, a efecto de que el demandado cumpla con otorgarles la Escritura Pública de compraventa realizada por los accionantes con la demandada, mediante Contrato de Compraventa a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad, de fecha 22.08.2008, respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, de una extensión de 128 metros cuadrados. Inscrito en la Partida N°P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP.

**SEGUNDO: MARCO JURÍDICO:** (1) Que, el artículo 1412 del Código Civil señala que si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. (2) 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 compraventa se trata, el adquiriente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos mil cuatrocientos doce y mil quinientos cuarenta y

Corte Superior de Justicia de Arequipa

*[Firma]*  
 Isabel ...  
 Esc. ...

nueve del Código Civil<sup>1</sup>. (3) Que el Código Civil en su artículo 1549° sobre el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad prescribe que es <sup>ya</sup> obligación esencial del vendedor el perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. (4) Que, tal como lo establece el artículo 1583 del Código Civil, "En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido" (el resaltado es nuestro). (5) Que, jurisprudencialmente se ha establecido 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 compraventa se trata, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1412 y 1549 del Código Civil. (6) Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, conforme lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 196 del mismo <sup>medios probatorios</sup> cuerpo legal que prescribe salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, asimismo –en virtud de su artículo 197– todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

**TERCERO: VALORACIÓN Y ANÁLISIS:** (1) Que, debe tenerse en cuenta que "La demanda es un acto procesal postulatorio que contiene la pretensión procesal, y aún cuando dicho acto *requiere como requisito de admisibilidad* que en el petitorio (objeto de la pretensión) *debe comprenderse la determinación clara y concreta de lo que se pide*, ocurre que la demanda (como mero acto de

<sup>1</sup> Cas. N° 2292-01-Lima, El Peruano, 02-05-2002, p. 8738.

Jorge Suroz de Méndez de Arce

Isabel A. Suroz de Méndez de Arce  
Secretaría Pública  
Octavo Juzgado Ejecutivo Civil

748  
 Acute  
 amant  
 etc

iniciación procesal) y la pretensión procesal (como objeto del proceso) constituyen un todo, que deben ser interpretados en conjunto, ya que ésta última categoría procesal se compone de los siguientes elementos: sujetos (actor y demandado), objeto (petitorio) y causa (fundamentación fáctica y jurídica) de ahí que el juzgador debe examinar la existencia de la pretensión desde el contexto de sus elementos afirmados en la demanda a efecto de fallar congruentemente con ella<sup>2</sup>. (2) Que, bajo ese contexto se tiene que tal como se desprende de la demanda interpuesta, solicitan los demandantes que el demandado cumpla con otorgarles la Escritura Pública de compraventa realizada por los demandante y la demandada mediante Contrato de Compraventa a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad, de fecha veintidós de agosto del dos mil ocho, respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, de una extensión de 128 metros cuadrados, inscrito en la Partida N°P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP; además se desprende de sus fundamentos de hecho que señalan que celebraron con el Banco de Materiales un Contrato de Compraventa a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad, por el cual este legítimo propietario se obligó a transferirles la propiedad del predio, por el precio de S/. 3, 358.08, a pagar en dos cuotas (una inicial y otra posterior) con un pacto de reserva de propiedad a favor del Banco de Materiales, hasta que cumplan con pagar todas las cuotas, que ya cancelaron –según señalan además los accionantes- el íntegro del precio pactado en dicho contrato. (3) Que, obra en autos –a fojas tres- el documento denominado "Contrato de Compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad para predios con registro de ocupantes" que tiene consignada como fecha el veintidós de agosto del dos mil ocho, del cual se desprende que no habría sido suscrito por el -ahora demandado- Banco de Materiales o algún representante de dicha entidad y sí por los ahora demandantes como compradores, además que dicho documento se refiere al predio ubicado en Programa de Vivienda Alto Cayma III-Dean Valdivia Mz Q-3, Lote 19 distrito de Cayma, Provincia de Arequipa, Departamento de Arequipa inscrito en la Partida N° P06106952 de la Zona Registral 12 de la SUNARP, por

<sup>2</sup> Cas. N° 379-99- Conc Norte, El Peruano, 28-09-1999, Pág. 3508

Corte Superior de Justicia de Arequipa

1500 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000  
 6  
 Oficina de Ejecución de Sentencias

lo que se trataría del precitado inmueble, materia del proceso, desprendiéndose además del texto del mismo documento que el Banco de Materiales S.A.C. como propietario -ahora demandado- da en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores -ahora demandantes- el citado predio por el precio de S/ 3,358.08 (Tres mil trecientos cincuenta y ocho con 08/100), apreciándose además que la venta está sujeta a un pacto de reserva de propiedad por la cual el comprador se reserva la propiedad del inmueble hasta que cancelen las cuotas estipuladas en la cláusula sexta de dicho contrato, desprendiéndose de la misma que los compradores se obligan a cancelar el precio una cuota inicial ascendente a 3051.80 nuevos soles y el saldo en una cuota mensual con el valor de S/310.03; obrando además en autos -en copia legalizada a fojas dieciocho- el documento denominado "Certificado Cancelación de Préstamo" del cual se desprende que tiene como fecha el veintiocho de agosto del dos mil ocho y estaría suscrito por el asistente de recuperaciones, asistente administrativo y jefe de unidad operativa del Banco de Materiales S.A.C Sucursal Arequipa, señalándose en el mismo que certifican que Sánchez Aguilar, Pedro Roberto efectuó su último pago por S/ 284.32, lo que acreditaría que, si bien el precitado documento denominado "Contrato de Compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad para predios con registro de ocupantes" no fue suscrito por la entidad demandada, sin embargo si habría celebrado dicho contrato y además que los ahora demandantes habrían cancelado el precio por la venta del inmueble sub litis, lo que se encuentra además acreditado con el documento denominado "Addendum "A" al contrato N° 079450 02-BM, Expediente N° 02-208812-6" -obrante a fojas ochenta y siete- suscrito por el ahora demandante Pedro Sanchez Aguilar como prestatario y por Augusto A. Gamarra Villanueva como Jefe Sucursal Arequipa del Banco de Materiales S.A.C, Sucursal Arequipa; documento que señala -en su cláusula adicional segunda- que a la firma del mismo el prestatario entrega al BANMAT la suma de 3051.80 Nuevos Soles, todo lo que se corrobora con la declaración testimonial de Augusto Antonio Gamarra Villanueva -obrante a fojas noventa y uno y siguiente- realizada en la Audiencia Única de fecha diecinueve de enero del dos mil dieciséis, en la que al responder a la cuarta pregunta del abogado de la parte demandante, para que indique si suscribió el Adendum "a" conjuntamente con los demandantes, respondió "Que, si que era

Corte Superior de Justicia de Arequipa



referido a la conclusión de la compraventa desarrollada sobre el predio (...)", además al responder a la quinta pregunta del mismo abogado, para que diga si sabe y le consta que los demandantes han cumplido con cancelar el precio total del inmueble ubicado en el Complejo Habitacional Dean Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa respondió "Que, si firmaron el adendum lógicamente ya habían pagado el total del crédito por regularización y además se les entregó un certificado", además al responder a la sexta pregunta para que aclare por qué en el Adendum se ha consignado como fecha el 21/08/2008 sin embargo en el contrato de compraventa a plazos se ha consignado como fecha el 22/08/2008, respondió "(...) que puede ser un error material, y que en todo caso se cumplió con el procedimiento de la Ley Nro. 28275"; finalmente al responder a la décima pregunta del referido abogado para que diga si tiene conocimiento por qué en el contrato de compraventa a plazos del inmueble se ha establecido como pago de la cuota faltante 310.03 nuevos soles sin embargo en el recibo de cancelación figura la cantidad de 284.32 nuevos soles, respondió "Que, el Banco de Materiales al pago puntual otorgaba una serie de beneficios al pago puntual y en este caso se la ha debido aplicar el pago de menos un doceavo que implicaba un descuento al pago adelantado, si la cuota era 310.00 ahí se encuentra el descuento"; lo que se encuentra corroborado con la copia legalizada del precitado documento denominado "Certificado Cancelación de Préstamo", obrante a fojas dieciocho; por lo que se encontraría pendiente la formalización de la compraventa sub litis mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, debiendo por tanto la parte demandada otorgar la escritura pública respectiva, de conformidad a los precitados artículos 1412 y 1549 del Código Civil. (4) Que, es preciso señalar que: "La pretensión de otorgamiento de escritura pública planteada por el adquirente de un bien inmueble contra su inmediato transferente, al amparo del artículo 1412° del Código Civil y sustentada en un documento privado, no importe en modo alguno discusión sobre el mejor Derecho de propiedad con terceras personas ajenas a su celebración. Constituye solo el pedido de mutar la formalidad de escritura privada adoptada por las partes al momento de celebrar una compraventa a la formalidad de escritura pública, esto es, se adiciona al

Corte Superior de Justicia de Arequipa

*[Firma]*

convenio la intervención notarial dando fe que las partes se ratifican ante sí respecto al hecho de haber celebrado un contrato de compraventa en los términos del documento privado<sup>13</sup> (El subrayado es nuestro). (5) Que, en tal sentido de todo lo expuesto anteriormente y de lo actuado en el proceso se concluye que: a) La parte demandante sí celebró un Contrato de Compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad, de fecha 22 de agosto del 2008, respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Loté 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP con el Banco de Materiales S.A.C., concurriendo en dicho acto jurídico la manifestación de voluntad de ambas partes; b) Que, pese haberse cumplido con el pago en dinero pactado por las partes, tal como se ha establecido en los numerales anteriores, la parte demandada no ha cumplido con su obligación de formalizar la transferencia efectuada, mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva de conformidad a los precitados artículos 1412 y 1549 del Código Civil; por lo que la demanda debe ser amparada, declarándose fundada.

**CUARTO: COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO:** Que, si bien las costas y costos son de cargo de la parte vencida, sin embargo estando al hecho de que en el ejercicio del derecho de contradicción no se aprecia que este sea arbitrario o de mala fe y habiendo además tenido motivos atendibles para litigar, con arreglo a lo dispuesto por la parte pertinente del artículo 412° del Código Procesal Civil, debe exonerarse de su pago por tales conceptos. Por todos estos fundamentos, ejerciendo la función jurisdiccional con la independencia de criterio que otorga nuestra Constitución Política (Artículo 139.2), administrando justicia a nombre de la Nación;

**RESUELVO:** Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas veintitrés y siguientes, subsanada a fojas treinta y dos, interpuesta por PEDRO ROBERTO SÁNCHEZ AGUILAR y CASIMIRA ADRIANA GONZALO MAMANI en contra de BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACIÓN, sobre Otorgamiento de Escritura

<sup>13</sup> Exp. N° 1248-2001-Lima. Data 30 000 C.U.

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Isabel / [Firma]  
Secretaría Judicial  
Gotayo Guzmán Especializado Civil

DE LA SENTENCIA

Pública; en consecuencia, se **ORDENA** que la parte demandada proceda a otorgar la escritura pública de compraventa a favor de la parte demandante respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP, conforme al Contrato de Compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad, de fecha 22 de agosto del 2008, celebrado entre la parte demandante y el Banco de Materiales S.A.C. Sin costas ni costos del proceso. Y por esta mi sentencia, así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. **TOMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER.-**


152  
 [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Corte Superior de Justicia de Arequipa  
 [Handwritten signature]  
 Isabel Margareth [Handwritten signature]  
 Secretaria Judicial  
 Octavo Juzgado Especializado Civil



## 6. REPRODUCCIÓN DE LA SENTENCIA DE VISTA

  
PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

2015-3177-2SC/JC/Del Carpio/Mamani/Otorgamiento de escritura pública 1 de 6

Demandante: Casimira Adriana Gonzalo Mamani y otro  
Demandado: Banco de Materiales en Liquidación  
Materia: Otorgamiento de escritura pública  
Juez: Omar del Carpio Medina

**CAUSA N° 3177-2015-0-0401-JR-CI-08**

SENTENCIA DE VISTA NRO. 12-2017-2SC  
RESOLUCION N° 17 (CUATRO)

*Arequipa, del dos mil diecisiete*  
*Enero dieciséis.-*

VISTOS: En Audiencia Pública; -----  
Antecedentes. -----

Es materia de grado la Sentencia N° 050-2016 de fojas ciento cuarenta y tres del treinta de junio del dos mil dieciséis y siguientes que declara fundada la demanda. El juez sostiene que el bien inmueble materia del caso, inscrito en la partida N° P06106952, ha sido transferido a favor del demandante el veintidós de agosto del dos mil ocho; siendo acreditado mediante "el contrato de compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad para predios con registro de ocupantes". Que si bien no fue suscrito por el demandado si habría sido celebrado y se procedió con la cancelación del precio pactado. Por tanto, queda pendiente el otorgamiento de escritura pública de parte del demandado. -----

*18)*  
*Sentencia de vista*

*19)*  
*...*



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

2015-3177-2SC/JC/Del Carpio Mamani/Otorgamiento de escritura pública

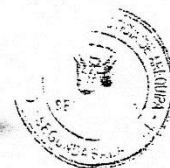
2 de 6

Recurso de apelación. -----

A fojas ciento cincuenta y seis y siguientes, M. Adela Carpio Loaiza abogada del Banco de Materiales S.A.C. en liquidación, apela la referida Resolución N° 8; aduciendo: Que el A-quo efectuó una valoración equivocada y no integral de los medios probatorios. Que, la declaración testimonial de Augusto Gamarra Villanueva no corresponde a un empleado del Banco de materiales puesto que fue cesado en el año dos mil doce. Que la prueba testimonial sólo debe hacer referencia a hechos generales no pudiéndose afirmar hechos específicos, sobre todo fuera de la competencia de quien realiza la declaración. Que los documentos ofrecidos no generan convicción de su contenido por sus errores materiales. Que lo peticionado no se ajusta a la verdad, lo que se acredita, con el documento adjuntado al escrito del veintitrés de marzo del dos mil dieciséis; todo lo que, les produce agravio; y, -----

CONSIDERANDO: -----

Primero.- En el presente caso, la pretensión versa sobre el otorgamiento de escritura pública, bajo el supuesto contenido en el artículo 1412 del Código Civil, que señala: "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 complirse recíprocamente a llenar la formalidad requerida". -----





PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2015-3177-25C8/JC/Del Carpio/Mamani/Olorgamiento de escritura pública

3 de 6

Segundo. - De la disposición legal citada en el fundamento anterior, se extrae dos supuestos, para la obligación de otorgar escritura pública: Primero, que al fijarse como obligación convencional de las partes, debe expresarse en un contrato; Segundo, como obligación legal; es decir, debe existir norma legal que obligue a una de las partes a otorgar tal escritura pública. -----

Tercero. - En este sentido, del documento cuya denominación es "Contrato de compra venta a plazo con pacto de reserva de propiedad para predios con registro de ocupantes", de folios trece al diecisiete, que se pretende sea elevado a escritura pública, no aparece cláusula o acuerdo alguno, que determine la obligación del Banco de Materiales S.A.C., de otorgar escritura pública a favor de los demandantes. -----

De otro lado, del estudio del documento referido, se tiene que este "contrato de compra venta a plazos con pacto de reserva de propiedad...", no se encuentra suscrito en ninguna de sus fojas por la entidad supuestamente vendedora; por tanto, si no existe la firma de la vendedora en este documento, no puede considerarse que este documento constituya un contrato que contenga la obligación de ser elevado a escritura pública por acuerdo de las partes; siendo así, no existe convenio que determine la obligación de la demandada a suscribir escritura pública alguna a favor de la parte demandante. -



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2015-3177-2SC/BJC/Del Carpio/Mamani/Otorgamiento de escritura pública

4 de 6

Cuarto.- En el sentido señalado en el fundamento anterior, debemos señalar que el documento de fojas ochenta y siete denominado "Addendum "A" al contrato 079459-02-BM. Expediente N° 02-208812-6", del veintiuno de agosto del dos mil ocho, no constituye ninguna adenda del documento sin firma del veintidós de agosto del dos mil ocho, precisamente por ser anterior; luego, este documento está referido a un número de contrato que no contiene el de fojas trece, en el que ampara su pretensión la parte demandante y finalmente está referido a un contrato de crédito, por el cual se le otorgó una línea de crédito, para la adquisición de materiales de construcción y/o el pago de servicios complementarios; por tanto, la valoración del juez de origen respecto de este documento no es correcto ni legal. -----

Quinto.- Sobre el segundo supuesto. Es decir, si existe norma legal que obligue a BANMAT S.A.C., a cumplir con otorgar escritura pública, a favor de los demandantes. La Ley 28275 y su reglamento en el Decreto Supremo N° 018-2004-VIVIENDA, en su artículo 6, señala: "autorizar al BANMAT S.A.C. para que regularice la titularidad de la propiedad de las personas que a la fecha de promulgación de la presente ley ocupan los inmuebles transferidos en virtud de la Ley N° 26969 y su complementaria Ley N° 27044, (...) así como cualquier otra titularidad que corresponda a cualquier cartara de crédito en la cual BANMAT S.A.C. es o será acreedor o administrador de la misma, (...)" (subrayado propio). -----

Luego, el Decreto Supremo N° 018-2004 norma que reglamenta la citada ley, en su artículo 27 determina,





195  
C. J. A. Q.  
2000

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2015-3177-25C91C/Del Carpio/Mamani/Otorgamiento de escritura pública

5 de 6

que; "(...) mediante el uso de formularios registrales especiales, de forma complementaria, las inscripciones se pueden hacer de ser el caso, en mérito de documentos privados con firmas legalizadas o los formularios registrales creados por la SUNARP, en el marco del artículo 7 de la ley N° 27755. Siendo que el artículo 7 de la ley N° 27755, determina que "(...) Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el artículo 2 de la presente ley, todas las inscripciones se efectuarán por escritura pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario (...)". El plazo al que se hace referencia es de dos años. -----

Sexto. - Por mandato de las normas legales citadas en el fundamento quinto de esta sentencia de vista, BANMAT S.A.C., sí estaría en aptitud legal de otorgar escritura pública para regularizar la propiedad de las personas que a la fecha de promulgación de la Ley N° 28275 ocupen los inmuebles transferidos, dado que se ha superado el plazo señalado en las normas legales citadas; sin embargo, en el caso concreto, no está probado que los demandantes ocupen el bien cuya regularización pretenden y tampoco que hayan adquirido el bien en mérito de documentos idóneos. -----

La sola declaración del testigo Augusto Gamarra Villanueva, no causa convicción de la Sala Superior, para acreditar la existencia de un contrato a favor de los demandantes, por lo que, dada la naturaleza sumarísima de este proceso, que tiene un objeto específico; en aplicación de lo dispuesto por el artículo 200 del Código Procesal Civil; debe revocarse la recurrida. **Fundamentos por los cuales:** -----





PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2015-3177-2SC/RJC/Del Carpio/Mamani/Otorgamiento de escritura pública

6 de 6

**REVOCARON:** La Sentencia apelada N° 050-2016 de fojas ciento cuarenta y tres del treinta de junio del dos mil dieciséis y siguientes que declara fundada la demanda de fojas veintitrés y siguientes, interpuesta por Pedro Roberto Sánchez Aguilar y Casimira Adriana Gonzalo Mamani, en contra del Banco de Materiales en liquidación sobre otorgamiento de escritura pública, con lo demás que contiene al respecto. **REFORMANDOLA: DECLARARON: INFUNDADA,** dicha demanda, en todos sus extremos. Sin costas ni costos y los devolvieron. En los seguidos por Casimira Adriana Gonzalo Mamani y otro, en contra del Banco de Materiales en Liquidación, sobre otorgamiento de escritura pública. Tómese razón y hágase saber. Juez Superior Ponente: Marroquín Mogrovejo.

SS.

Marroquín Mogrovejo

Cervantes López

Polanco Gutiérrez

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Giudys T. Alvarez Urbina  
Secretaria  
Segunda Sala Civil



## 7. REPRODUCCIÓN DE LA SENTENCIA CASATORIA

(1) Casación  
213  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1196-2017  
AREQUIPA

Otorgamiento de Escritura Pública

Lima, veinticinco de agosto de dos mil diecisiete.

**AUTOS y VISTOS; y, ATENDIENDO:**

**Primero.-** Mediante Resolución de fecha 08 de mayo de 2017 (fojas 32 del cuaderno de casación), expedida por esta Sala Suprema, se le concedió a los demandantes **Pedro Roberto Sánchez Aguilar y Casimira Adriana Gonzalo Mamani**, para que dentro del plazo de tres días de notificados con la mencionada resolución, cumplan con adjuntar el arancel judicial por recurso de casación, por el monto de seiscientos cuarenta y ocho soles (S/648.00), bajo apercibimiento de rechazarse el mismo e imponer la multa a que hubiera lugar.

**Segundo.-** A fojas treinta y cinco del cuaderno de casación, consta la razón emitida por el secretario de esta Sala Suprema, en la cual informa que, a la fecha, los recurrentes no han cumplido con subsanar dicha omisión pese a encontrarse debidamente notificados, conforme se verifica del cargo de notificación obrante a fojas treinta y cuatro.

**Tercero.-** Así las cosas, al advertirse que los recurrentes han manifestado una conducta maliciosa en el ejercicio de sus derechos procesales, en tanto de manera indebida interpusieron recurso de casación para perjudicar los efectos de la resolución judicial que cuestionan, corresponde sancionarlos con una multa ascendente a diez Unidades de Referencia Procesal, de acuerdo a las facultades conferidas en el último párrafo del artículo 387 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 112 inciso 6) del citado código.

Por estos fundamentos y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 387, último párrafo del Código Procesal Civil, se resuelve: **RECHAZAR** el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Pedro Sánchez Aguilar y Casimira Adriana Gonzalo Mamani**; **IMPONER** a los recurrentes una multa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

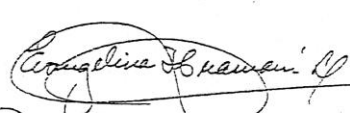
CASACIÓN N° 1196-2017  
AREQUIPA

Otorgamiento de Escritura Pública


equivalente a diez Unidades de Referencia Procesal, en los seguidos contra el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación, sobre otorgamiento de escritura pública. Por vacaciones del señor Juez Supremo Sánchez Melgarejo, integra esta Suprema Sala el Juez Supremo señor Torres Ventocilla. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Huamaní Llamas.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 


HUAMANÍ LLAMAS 

DEL CARPIO RODRÍGUEZ 

CALDERÓN PUERTAS 

TORRES VENTOCILLA 

Pto/Lrr.

  
DE U. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
Corte Suprema de Justicia de la República

29 ENE. 2018

## 8. JURISPRUDENCIA

1. “El contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma en el que las partes pueden convenir lo que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico; constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente”.

**Casación N° 994-2009-Cajamarca. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia. Lima, 10 de setiembre de 2009.**

2. “(...) el proceso de otorgamiento de escritura pública regulado por el artículo 1412° del Código Civil tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez (más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafa que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto”.

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

3. “(...) la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos:

**En primer lugar**, la existencia de un contrato de compraventa, y **En segundo lugar**, que respecto de éste se encuentre aún pendiente su elevación a escritura pública, pese a que han sido cumplidas las demás obligaciones que de él se deriven.

Sobre el primer punto, referido a la existencia previa de un contrato, específicamente para el caso de autos uno de compraventa, no está de más señalar que en virtud de este tipo contractual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, precisándose que la compraventa no era un acto jurídico eminentemente formal, sino que por el contrario es un **contrato consensual** que se forma por el sólo asentimiento de las partes (consentimiento) sin que la ley haya establecido una forma de observancia obligatoria para su celebración”.

**Casación N° 999-2014-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 30 de septiembre de 2014.**

4. “(...) corresponde al juez en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, hacer un examen en grado de probabilidad somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento- de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato. Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato. No cabría, por ejemplo, formalizar una compraventa cuando no aparece en la minuta respectiva qué bien se transfiere (porque el artículo 1529 del Código Civil exige para la compraventa la presencia de bien y precio) u otorgar una Escritura Pública cuando el acto jurídico es solemnísimos (porque entonces sería la judicatura la que diera origen al acto jurídico que no tiene validez manifiesta por incumplimiento de la formalidad requerida, bajo sanción de nulidad)”.

**Casación N° 4904-2015-La Libertad. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 29 de noviembre de 2016.**

5. “El proceso de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar la formalidad exigida por ley o convenida por las partes en el contrato de los actos jurídicos, 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. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia. Lima, 30 de marzo de 2014.**

6. “(...) el artículo 1351 del Código Civil establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial y, “para poder hablar de contrato es menester que la disposición sea realizada por las partes, o sea que tenga su fuente en el acuerdo como acto de ejercicio de su autonomía privada. El contrato es regla autónoma por cuanto deriva del consentimiento de las partes (autorregulación) y no de poder autoritario externo (regla heterónoma)”;
- ”; y es así como el contrato llega a ser fuente de relación jurídica obligatoria la que es entendida como “la relación jurídica establecida entre dos personas y dirigida a que una de ellas obtenga determinados bienes o servicios a

través de la cooperación de otra, o bien al intercambio recíproco de bienes y servicios mediante una recíproca cooperación””.

**Casación N° 2475-2011-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 22 de mayo de 2012.**

7. “Que, el proceso de otorgamiento de escritura pública importa que exista un acto jurídico al cual se busca revestir de determinada formalidad; por tanto, a través de este proceso no se puede pretender la celebración de un acto jurídico, sino que éste previamente haya sido acreditado”.

**Casación N° 2214-2015-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia. Lima, 15 de octubre de 2015.**

8. “(...) el proceso de otorgamiento de escritura pública regulado por el artículo 1412° del Código Civil tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez (más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafa que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto”.

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

9. “(...) el derecho de prueba es un elemento del debido proceso y comprende cinco derechos específicos: a) el derecho de ofrecer las pruebas en la etapa correspondiente, salvo las excepciones legales; b) el derecho a que se admitan las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; c) el derecho a que se actúen los medios probatorios de las partes, admitidos oportunamente; d) el derecho a impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y controlar la actuación regular de éstas; y, e) el derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas, esto es, conforme a las reglas de la sana crítica”.

**Casación N° 1914-2012-Junín. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 12 de junio de 2013.**

10. "(...)esta Sala Suprema ha sostenido en reiteradas ocasiones que el recurso extraordinario de casación debe ser lo suficientemente explícito y formal debiendo bastarse a sí mismo pues este Tribunal de Casación centrará su análisis únicamente respecto de aquello que es materia de la impugnación sin que pueda aplicar el Principio iuranovit curia el cual le permitiría suplir de oficio las omisiones en que se pudiera haber incurrido, por tal razón el recurso de casación debe satisfacer todos y cada uno de los requisitos de procedibilidad previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil de tal modo que la ausencia de alguno de ellos determinará la declaración de improcedencia del medio impugnatorio".

**Casación N° 2548-2011-Lima. Lima, 18 de octubre de 2011. En: Diálogo con la Jurisprudencia en Línea. Data 70,000.**

## 9. DOCTRINA

### 1. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

El otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como el perfeccionamiento del acto jurídico celebrado entre las partes contratantes. El propietario debe iniciar el proceso según lo estipulado en los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, para que el obligado firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa, es el juez quien se sustituye en el obligado<sup>1</sup>.

### 2. CONTRATO DE COMPRA VENTA

Es un contrato típico, mediante la cual una parte (denominada vendedor), traslada o se obliga a trasladar la propiedad de un bien, mientras que la otra parte (denominada comprador), se obliga a pagar el precio en dinero. Así tenemos que este contrato contiene cuanto menos dos partes contratantes, el vendedor (quien

---

<sup>1</sup> GUTIERREZ CAMACHO, Walter. Proceso de otorgamiento de escritura pública. En: Diálogo con la Jurisprudencia N° 129. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2009, p. 207.

se obliga a la transferencia del bien); y, el comprador (quien se obliga al pago del precio del bien)<sup>2</sup>.

### **3. OBLIGACIÓN**

Esta figura jurídica, constituye una relación jurídica entre el acreedor, quién se encuentra facultada a exigir a otra persona, deudor, el cumplimiento de una prestación de dar, de hacer o de no hacer, es decir, el cumplimiento de prestaciones positivas o negativas. Así tenemos que con la celebración de un contrato, nacen obligaciones entre sus contratantes<sup>3</sup>.

### **4. LA PROPIEDAD**

Es un poder jurídico, el cual confiere a su titular cuatro atributos o derechos: usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Usar es servirse del bien; disfrutar consiste en percibir los frutos del bien [aprovecharlo económicamente]; disponer es prescindir del bien (enajenarlo, hipotecarlo, abandonarlo o destruirlo, etc); y, reivindicar es recuperar el bien del poder de un tercero. Los caracteres de la propiedad son cuatro: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.<sup>4</sup>

### **5. PROCESO SUMARÍSIMO:**

Este tipo de proceso, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (...) lo cual está orientado, precisamente, a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso, a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> RONQUILLO, J. La compraventa de bien futuro”, En: Actualidad Jurídica Tomo 197, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, pp. 71-72.

<sup>3</sup> OSTERLING, F., & CASTILLO, M. Definición, evolución y naturaleza jurídica de las obligaciones”, En: Las obligaciones, Volumen VII, Motivensa Editora Jurídica, Lima, 2010, pp. 38-39.

<sup>4</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. La Propiedad. En El Código Civil Comentado Tomo V, Editorial Gaceta Jurídica, Tercera Edición, Lima, 2010, pp. 168-170.

<sup>5</sup> DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA. El Código Procesal Civil, explicado en su jurisprudencia y doctrina, Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, p. 6.



## **6. MEDIOS PROBATORIOS**

Los medios probatorios son el conjunto de instrumentos que sirven a las partes inmiscuidas dentro de un proceso para poder acreditar al juzgador la veracidad de los hechos debatidos dentro del éste. Durante la tramitación de un proceso judicial, la parte (demandante) fundamenta su pretensión firmando ciertos hechos y deduciendo de ellos consecuencias jurídicas favorables, en contrapartida la otra parte (demandada) que procede a cuestionar o refutar dichos hechos e incluso apretando hechos diversos que, a su criterio, constituyan argumentos que permitan evidenciar que o bien al demandante no le asiste el derecho o que existe alguna situación que le faculte o permitiera realizar la acción que el demandante considera atentatoria contra sus derechos<sup>6</sup>.

## **7. LOS MEDIOS IMPUGNATORIOS:**

Los medios de impugnación son correctivos que se invocan para eliminar vicios e irregularidades de los actos procesales, a fin de perfeccionar la búsqueda de la justicia. Estos medios no surgen por voluntad del juez, sino por obra exclusiva de las partes (...)<sup>7</sup>.

## **8. RECURSO DE APELACIÓN:**

Las resoluciones judiciales (autos y sentencias) constituyen el objeto del recurso de apelación. El recurso de apelación es uno de los medios impugnatorios que tiene por objeto el cuestionamiento de autos y sentencias, que adolezcan de un vicio de hecho o de derecho. Este es un acto procesal de impugnación dirigido a poner en evidencia el error o vicio en que incurrió el órgano jurisdiccional y que se halla contenido en una resolución, la misma que se espera sea modificada o dejada sin efecto por el Juez ad quem<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> ACOSTA OLIVO, Carlos. Medios Probatorios. En: Diccionario Procesal Civil, editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2013, p. 226.

<sup>7</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo I, 3ra Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2011, p. 764.

<sup>8</sup> DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA, Manual del Proceso Civil, Gaceta Jurídica, Lima, 2015, p. 722.

## **9. RECURSO DE CASACIÓN:**

El recurso de casación busca una garantía objetiva del ordenamiento jurídico, puesto que su finalidad es lograr la aplicación objetiva de la norma al caso en concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional. El derecho a los recursos, como derecho fundamental de “configuración legal”, fundamentalmente calza con uno: el recurso de casación, una impugnación que, por lo general, no viene concebida como una garantía subjetiva para el justiciable (el famoso *iuis litigatoris*), sino como garantía objetiva del ordenamiento (el también famoso *ius constitutionis*)<sup>9</sup>.

## **10. IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE CASACIÓN**

El recurso de casación se rodea de formalidades especiales, como exigir motivos determinados y concretos para su procedencia y no el simple agravio. Si no se cumplen estos requisitos, como es el fundamentar adecuadamente la causal que se invoca, dicho recurso será declarado improcedente<sup>10</sup>.

## **10. ANÁLISIS DEL TRANCURSO DEL PROCESO**

En este apartado procederé a desarrollar un análisis de este proceso, tratándose de uno de Otorgamiento de Escritura Pública. Conforme lo dispone la normatividad Civil, en el art. 1412°, esta pretensión se tramita como proceso sumarísimo, concordante con el inciso 8) del Artículo 546° del Código Procesal Civil.

La demanda constituye el acto procesal de carácter postulatorio a un determinado proceso, puesto que una persona, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, recurre al Estado, para que éste a través de sus órganos jurisdiccionales, conozca y resuelva el conflicto de intereses del cual es partícipe.

---

<sup>9</sup> ARIANO, E., Impugnaciones procesales, Instituto Pacífico, Lima, 2015, p. 77-78.

<sup>10</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo I. Tercera Edición. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, p. 853.

En ese sentido, se tiene que con fecha 22 de julio de 2015, Pedro Roberto Sánchez Aguilar y Casimira Adriana Gonzalo Mamani, interpuso demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra el Banco de Materiales en liquidación, a efecto de que el demandado cumpla con otorgarles la Escritura Pública de compraventa realizada, ello mediante Contrato de Compraventa a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad, de fecha 22.08.2008, respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, de una extensión de 128 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N°P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP.

Vale precisar que el ordenamiento procesal civil ha establecido que el ejercicio de este derecho deba responder a ciertos presupuestos de orden formal y fondo. Estos requisitos están establecidos en los arts. 424° y 425° de la norma procesal. A ellos, se suman los requisitos de los arts. 426° y 427° del mismo cuerpo normativo.

En autos, se tiene que con fecha 4 de agosto de 2015, mediante Res. N° 01 se calificó la demanda, por el cual se declaró INADMISIBLE por cuanto había ofrecido un medio probatorio dos veces, concediéndole el plazo de 05 día para que subsane la observación advertida.

Subsanada la observación, con fecha 14 de setiembre de 2015, el juzgado declaró ADMITIR a trámite la demanda.

El auto admisorio de la demanda dispuso que se admitiera la misma en la vía del proceso sumarísimo, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios y corriéndose traslado por el término de 05 días al demandado.

Conforme se indicó inicialmente, esta materia corresponde ser dilucidada en la vía del proceso sumarísimo de conformidad al Artículo 1412° del Código Civil y el Artículo 546° inciso 8 del Código Adjetivo, por lo que no cabe duda de la vía procedimental del presente.

Al igual que la demanda, el escrito de contestación debe responder a una formalidad de presentación, requisitos que se encuentran establecidos en el Artículo 442° del Código Procesal Civil, en concordancia con el Artículo 425° del mismo cuerpo normativo, respecto a los anexos que se deben acompañar.

En atención a ello, es que con fecha 29 de octubre de 2015, la demandada se apersonó al proceso y contestó la demanda. Dicho escrito cumplió con las formalidades requeridas.

Con res. N°03 de fecha 09 de noviembre de 2015, el juez declaró el apersonamiento de la demandada, y se tuvo por admitida la contestada la demanda en los términos que expuso. Además, fijó fecha para la realización de la Audiencia Única conforme está dispuesta en el art. 554° del mismo cuerpo legal.

La audiencia única es una de los actos procesales constitutivo del proceso sumarísimo. En ella se desarrolla el saneamiento procesal, la actuación de las pruebas e inclusive se expide sentencia, a menos que el juez reserve su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia, conforme lo dispone el último párrafo del Artículo 555° del cuerpo normativo en mención.

Este acto procesal tuvo lugar el 19 de enero de 2016 en el Octavo Juzgado Especializado Civil de Arequipa, contando solo con la presencia de una de las partes demandante. En este estado, no habiéndose deducido excepciones ni defensas previas se declaró SANEADO el proceso por existir una relación jurídica procesal válida.

El saneamiento procesal constituye uno de los estadios del proceso que consiste en la evaluación o verificación de los presupuestos procesales y condiciones de la acción a cargo de juez, cuya finalidad es la continuación con la dilucidación de la materia en el proceso que se sigue.

Continuando con la Audiencia Única, se procedió a señalar los puntos controvertidos del proceso, siendo estos: Determinar si como consecuencia de la suscripción del contrato de compraventa a plazos con Pacto de Reserva de Propiedad de fecha 22.08.2008 celebrado entre las partes, el Banco de Materiales está obligado a otorgar Escritura Pública de compra venta respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P06106952 de los Registro Públicos de Arequipa.

La fijación de los puntos controvertidos del proceso significa la determinación de la controversia sobre el que versa el proceso en sí, los mismos que tienen que ser

dilucidados por el juez, debiendo pronunciarse expresamente sobre éstos al momento de resolver.

Acto seguido, se realizó el saneamiento probatorio; procediéndose a la admisión de los medios probatorios ofrecidos por las partes y luego a su actuación. Finalizado ello, se otorgó el uso de la palabra a los abogados. Luego, se señaló que la causa se encontraba expedita para sentenciar. Es así, que el A-quo reservó su decisión de emitir sentencia de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del Artículo 555° del Código Adjetivo.

Estando los autos expeditos para sentenciar, pues se procedió a dictar la resolución de dicha controversia jurídica. Así pues, la sentencia es la resolución judicial que pone fin al proceso con la dilucidación de la controversia o incertidumbre jurídica, fundamentándola de manera expresa y clara, acorde a derecho.

El 30 de junio de 2016, el juez del Octavo Juzgado Civil de Arequipa, emitió sentencia en la cual declaró: FUNDADA la demanda interpuesta por Pedro Roberto Sánchez Aguilar y Casimira Adriana Gonzalo Mamani en contra de Banco de Materiales en Liquidación, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; en consecuencia, Ordenó que la parte demandada proceda a otorgar la escritura pública de compraventa a favor de la parte demandante respecto del bien inmueble ubicado en Complejo Habitacional Deán Valdivia, Manzana Q, Lote 19, Sector 3, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° P06106952 del Registro de Predios de la SUNARP, conforme al Contrato de Compraventa a plazos con pacto de reserva de propiedad, de fecha 22 de agosto del 2008, celebrado entre las partes. Sin costas ni costos del proceso.

La legislación Procesal Civil se ha encargado de establecer los recursos impugnatorios como aquellos medios de defensa que puede emplear quien se siente afectado con lo resuelto por una resolución judicial. Dentro de estos, se tiene al recurso de apelación, por cual se cuestiona una determinada resolución judicial por adolecer de un vicio o error que lo inválida, siendo el Superior Jerárquico de quien lo expidió, el encargado de atender lo solicitado por el impugnante.

Al tratarse de una materia tramitada en la vía sumarísima, pues el Artículo 556° del Código Adjetivo, establece que el plazo para accionar contra la sentencia de primera instancia es de 03 días. Además, que la presentación de dicho recurso impugnatorio

debe responder a los requisitos establecidos en los Artículos 365°, 366° y 367° del mismo cuerpo normativo respecto a su admisibilidad y procedencia.

En este sentido, la demandada interpuso Recurso de Apelación el 20 de julio de 2016, el mismo que fue concedido con efecto suspensivo el 29 de agosto de 2016.

Luego de concedido el recurso impugnatorio, corresponde la expedición de la sentencia de vista. Ésta es la resolución judicial que expide el Superior Jerárquico como concedor en sede superior de lo resuelto por el órgano judicial, expidiendo el resultado del análisis que realizó respecto al vicio o error en el que incurría la sentencia apelada, la que consiste en su confirmación o revocación.

Es necesario precisar que el contenido de esta sentencia de vista no se debe limitar solo a la revisión de la sentencia de primera instancia, sino también, a la revisión de la resolución que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, puesto que se había concedido respecto a ésta una apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida.

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, el 16 de enero de 2017, al resolver el recurso de nulidad declararon: Revocar La sentencia apelada; reformándola declararon Infundada dicha demanda, en todos sus extremos. Sin costas ni costos

Se concibe al recurso de casación como un medio impugnatorio de carácter extraordinario puesto que su interposición debe fundamentarse en alguna de las causales que establece la ley.

La norma procesal establece que sólo será procedente ese recurso siempre que se sustente en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

En este sentido, el 08 de febrero de 2017, los demandantes no conforme con lo resuelto por la Sala Superior, interpusieron recurso extraordinario de casación.

Con fecha 25 de agosto de 2017, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema resolvió rechazar el recurso interpuesto e impuso multa a los recurrentes de diez URP.

## 11. OPINIÓN DEL TEMA CONTROVERTIDO

Finalmente, en este último capítulo realizaré un análisis del asunto objeto del proceso que es uno de Otorgamiento de Escritura Pública.

La presente materia al ser una de otorgamiento de escritura pública se tramita en la vía del proceso sumarísimo, conforme encuentra su regulación en el Artículo 1412° del Código Civil; por lo que el presente análisis se desarrollará de acuerdo a los dispositivos legales de la Codificación Civil.

Debe de formalizarse la obligación creada por las partes a través del proceso de otorgamiento de escritura pública, cuando la ley o el convenio lo establecieron. A través de la jurisprudencia se ha establecido que el proceso de otorgamiento de escritura pública requiere del cumplimiento de dos condiciones<sup>11</sup> para efectos de que resulte amparable, las mismas que consistirían en: La existencia de un contrato de compraventa; y, Que, respecto de éste se encuentre aún pendiente su elevación a escritura pública, pese a que han sido cumplidas las demás obligaciones que de él se deriven.

En el caso materia de análisis se tiene que el requerimiento de los demandantes, se basa en el Contrato de compra venta a plazo con pacto de reserva de propiedad para predios con registro de ocupantes, suscrito entre ellos y el Banco de Materiales.

Conforme se tiene dicho, dos son los presupuestos que deben existir para que se ampare lo solicitado. Así que se debe analizar en un primer momento si existe un contrato de compraventa entre las partes.

Primero debemos señalar que en el contrato de compraventa puede establecerse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta el pago total del precio o una parte de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.

---

<sup>11</sup> Casación N° 999-2014-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 30 de septiembre de 2014.

En el presente caso, los demandantes señalan haberse celebrado este tipo de contrato; en ese sentido, debe verificarse si el contrato en mención cumple con las formalidades requeridas, para ello es importante verificar si en el contrato se aprecia la voluntad de las partes.

Del análisis del contrato de compra venta a plazos con pacto de reserva de propiedad que se ofreció como medio probatorio, no se puede apreciar que la demandada haya manifestado su voluntad para su celebración; pues dicho contrato no está suscrito por ningún funcionario ni trabajador de dicha entidad; es decir, dicho documento no puede tener ninguna vinculación con la demandada y mucho menos puede tener efectos para con ella y que deban ser cumplidas. Es decir, no se aprecia la demandada se encuentre obligada a suscribir escritura pública alguna a favor de la parte demandante.

A ello, se debe añadir, que también se ofreció un documento denominado "Addendum A" y que supuestamente éste sería parte del contrato de compraventa; sin embargo de su análisis se observa que dicho documento no hace referencia al contrato de compra venta, es más dicha addendum si bien, si está suscrito por la demandada, el mismo hace referencia a una línea de crédito a favor de los demandantes pero para realizar compras de materia de construcción y/o el pago de servicios complementarios, más no para el contrato que dio origen al presente proceso.

En ese sentido, debo mostrar mi conformidad con lo resuelto por la Sala Superior, esto es, declarar infundada la demanda.



## CONCLUSIONES

1.- La acción del proceso de otorgamiento de escritura pública se declaró improcedente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1412 y 1529 del Código Civil, que prevé es una obligación del vendedor, para revestir de mayor garantía y solemnidad al acto jurídico, que es necesario para su procedencia, que los compradores, acrediten haber cumplido con el precio, pues el contrato de compra venta, es un contrato de prestaciones recíprocas, en donde cada parte tiene el derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga o se garantice su cumplimiento, conforme lo precisa el artículo 1426 del Código Civil, siendo obligación esencial el comprador conforme el artículo 1529 del Código Civil, pagar su precio en dinero; por lo que no habiendo cumplido, con cancelar la totalidad del precio de venta, es improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública.

2.- La demanda de otorgamiento de escritura pública se revocó y reformándola fundada, por cuanto el Juez de Primera Instancia, no ha efectuado una valoración correcta de los medios probatorios ofrecidos por las partes, por cuanto una copia simple, sin que esté respaldada por otro medio probatorio que lo corrobore, no puede prevalecer sobre un documento de fecha cierta como lo es la minuta presentada por los demandantes. Que un manuscrito simple, con datos contradictorios y que no están respaldados con autenticación y/o aceptación alguna, no puede desvirtuar una declaración efectuada por los contratantes y en el contenido del propio contrato; por lo que no es claro la validez de la minuta de compra venta, por la cual los demandantes han adquirido en compra venta el bien inmueble en el descrito y no haber pagado el precio convenido; y advirtiéndose que sus enajenantes no cuentan con título público debidamente inscritos en el Registro de propiedades de la Oficina Registral de Arequipa, se concluye que se no encuentra facultado para compeler para llenar la formalidad requerida y al amparo de lo dispuesto por el artículo 1412° del Código Civil.

## RECOMENDACIONES

En el presente caso analizado el expediente sobre Otorgamiento de Escritura Pública, seguido por Pedro Roberto SANCHEZ AGUILAR y Casimira Adriana GONZALO MAMANI, contra el Banco de Materiales en Liquidación por ante el Octavo Juzgado Especializado Civil de Arequipa, se recomienda lo siguiente:

1.- El proceso sobre otorgamiento de escritura pública, se tramita dentro de los plazos del proceso sumarísimo, donde los actos procesales son de duración corta, y se concentran en demanda, contestación a la demanda, audiencia única, y sentencia, sin embargo desde la interposición de la demanda esto es el 22 de julio de 2015, a la sentencia de vista de fecha 16 de enero de 2017, han transcurrido más de dos años, en una clara y evidente contravención al principio de celeridad procesal, por lo que siendo así, el proceso atendiendo a la vía procedimental debe resolverse en menor tiempo.

2.- El Órgano Jurisdiccional superior en grado, al advertir una valoración incorrecta de los medios probatorios ofrecidos por las partes, por cuanto una copia simple, debió declararla nula y ordenar al A quo emita nueva sentencia con arreglo a Ley, habida cuenta que se advierte en el proceso una falta de motivación, que conllevó a que se declare improcedente la demanda por supuesto falta de pago.

## REFERENCIAS

- ACOSTA OLIVO, Carlos. Medios Probatorios. En: Diccionario Procesal Civil, editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2013.
- ARIANO DEHO, Eugenia. Impugnaciones procesales, Instituto Pacífico, Lima, 2015.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. La Propiedad. En El Código Civil Comentado Tomo V, Editorial Gaceta Jurídica, Tercera Edición, Lima, 2010, pp. 168-170.
- DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA, Manual del Proceso Civil, Gaceta Jurídica, Lima, 2015.
- DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA. El Código Procesal Civil, explicado en su jurisprudencia y doctrina, Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2014.
- GUTIERREZ CAMACHO, Walter. Proceso de otorgamiento de escritura pública. En: Diálogo con la Jurisprudencia N° 129. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2009.
- LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo I, 3ra Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2011.
- OSTERLING, F., & CASTILLO, M.. Definición, evolución y naturaleza jurídica de las obligaciones”, En: Las obligaciones, Volumen VII, Motivensa Editora Jurídica, Lima, 2010.
- RONQUILLO, J. La compraventa de bien futuro”, En: Actualidad Jurídica Tomo 197, Gaceta Jurídica, Lima, 2010.