

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO**

**INTEGRANTE**

**JOSE LA ROSA PEREZ BIMINCHUMO**

**ASESOR**

**ABOGADO BELTRAN LUIS CONCEPCION PASTOR**

**LINEA DE INVESTIGACION DERECHO CIVIL**

**LIMA – 2018**

## **DEDICATORIA**

**Dedico este trabajo a mi esposa e hijos quienes han estado siempre a mi lado para lograr mis metas personales y profesionales, a Dios por permitirme culminar con éxito cada iniciativa y a mis padres que siempre se preocuparon por brindarme una educación.**

### **AGRADECIMIENTO**

**Un agradecimiento muy especial a la Universidad Peruana de las Américas y a mis catedráticos, por haberme transmitido sus conocimientos y experiencias profesionales en la rama del Derecho.**

## RESUMEN

**Expediente Civil N° 2001-0120-220901-JC01**, se ha separado en 05 partes, habiendo usado el método de análisis de la relación de los métodos cuantitativos y cualitativos de la investigación científica y deferentes métodos y técnicas que recomienda:

En la **Primera** parte, hallamos la síntesis del petitorio de la demanda, los fundamentos de hecho y de derecho, los medios probatorios y los anexos en materia de otorgamiento de escritura pública de compra venta.

En la **Segunda** parte se presenta la síntesis del petitorio de la contestación de la demanda, parte en que niega y contradice en todos sus extremos solicitando se declare infundada la demanda interpuesta por el demandante, con la base legal, pruebas y anexos respectivos.

En la **Tercera** Parte, encontramos la manera como se llevó a cabo la audiencia única respetando el orden normativo del derecho, como es la síntesis del auto de saneamiento procesal, la síntesis de la etapa conciliatoria, la fijación de puntos controvertidos, el saneamiento y actuación de los medios probatorios admitidos.

En la **Cuarta** parte, después de emitir sentencia el Juzgado Especializado en lo Civil, se emite Auto de la Corte Superior y en última instancia la Casación emitida por la sala civil transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, presento la jurisprudencia de los últimos diez años y la doctrina sobre la materia de controversia.

En la **Quinta** parte, realizo una síntesis del trámite procesal y termino con la opinión analítica del tratamiento del asunto Submateria de las sentencias Ad Quen y la sentencia A Quo.

## ABSTRACT

**Civil File No. 2001-0120-220901-JC01**, has been separated into 05 parts, having used the method of analysis of the relationship of quantitative and qualitative methods of scientific research and deferent methods and techniques recommended:

In the first part, we find the synthesis of the demand for the claim, the factual and legal grounds, the evidential means and the annexes in matters of granting a public deed of sale.

The second part presents the summary of the request for the answer to the application, part in which it denies and contradicts in all its extremes, requesting that the claim filed by the plaintiff be declared unfounded, with the legal basis, evidence and respective annexes.

In the Third Part, we find the way in which the unique hearing was carried out, respecting the normative order of the law, such as the synthesis of the procedural sanitation order, the synthesis of the conciliatory stage, the fixing of controversial points, the reorganization and performance of the admitted evidential means.

In the Fourth part, after issuing the judgment of the Civil Court, a decision of the Superior Court is issued and, in the last instance, the Cassation issued by the transitory civil chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic, presented the jurisprudence of the last ten years and the doctrine on the subject of controversy.

In the fifth part, I make a summary of the procedural process and I finish with the analytical opinion of the treatment of the matter Submateria of the sentences Ad Quen and the sentence To Quo.

## 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.....	04
3. FOTOCOPIA DE RECAUDO (S) Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS .....	06
4. SINTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA.....	33
5. FOTOCOPIA DEL AUTO QUE EXPIDE EL JUZGADO CIVIL DE SAN MARTIN.....	36
6. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA DE LA CORTE SUPERIOR.....	41
7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA, POR CASACION ...	45
8. JURISPRUDENCIA DE LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS.....	49
9. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....	55
10. SINTESIS ANALITICA DEL TRAMITE PROCESAL .....	75
11. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA .....	87
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	

## **INTRODUCCION**

La Sra. Selfa GATICA MORI presenta una demanda sobre Otorgamiento de escritura pública contra Víctor GATICA ARÉVALO y Mercedes MORI BARTRA, especificando que estando en vigencia su matrimonio sus padres, los ahora demandados les otorgaron en venta real y enajenación perpetua el inmueble ubicado en Jr. Juan Vargas N° 165, tal y como consta en el contrato de compra venta de fecha 04 de marzo de 1998, fecha desde la cual se encuentra en posesión del bien en forma pública, pacífica y permanente, y que ha cumplido en efectuar el pago íntegro del precio bien y que interpuso esta acción a fin de salvaguardar su derecho a la propiedad sobre el inmueble.

Con fecha 21 de septiembre de 2001, el Juzgado Civil de San Martín – Tarapoto expide sentencia y resuelve declarar IMPROCEDENTE la demanda; sin costas ni costos, ordena se remitan los autos al fiscal provincial a costo de la recurrente a fin de que éste inicie de oficio las investigaciones penales respectivas para determinar si la actitud de los demandados constituye delito, ya que existen indicios razonables acerca de la comisión de un delito.

No conforme con lo resuelto, la demandante interpuso recurso de apelación, el mismo que fue concedido con efecto suspensivo; por lo cual se elevan los actuados a la Sala Civil de la Corte Superior, que con fecha 26 de noviembre de 2001, expidió sentencia la cual REVOCA la recurrida y en consecuencia declara FUNDADA la demanda ordenando a los demandados otorguen a favor de la demandada la escritura pública del inmueble sublitis, con costas y costos del proceso.

Contra lo resuelto, el codemandado Víctor Gatica interpone el recurso extraordinario de casación, el mismo que fue concedido. En consecuencia, se elevaron los actuados a la Sala Civil de la Corte Suprema, la misma que con fecha 04 de febrero de 2002, declaró IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto y condenaron al recurrente al pago de las costas y costos del proceso originados de la tramitación del recurso, así como al pago de una multa de tres URP.

## 1. SINTESIS DE LA DEMANDA

---

### 1.1. PETITORIO DE LA DEMANDA

La señora **SELFA GATICA MORI**, con fecha 27 de abril de 2001, en vía del proceso sumarísimo interpuso una demanda para la **CONCESION DE UNA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA** de la primera planta de una vivienda situada en la calle Juan Vargas N° 165 de la localidad de Tarapoto, contra **VÍCTOR GATICA ARÉVALO** y **MERCEDES MORI BARTRA DE GATICA**.

### 1.2. JUSTIFICACIONES DE HECHO

La litigante presentó su requerimiento basándose en los presentes hechos:

- 1.2.1. Que, encontrándose vigente su unión conyugal con la persona de Ricardo Estuardo Ponce Saavedra, los demandados (sus padres) les cedieron en venta real y enajenación perpetua el primer nivel de la morada ubicada en Juan Vargas N° 165 de la jurisdicción de Tarapoto, tal y como consta en el contrato de compra venta, celebrado el 04 de marzo del año 98, fecha desde la cual viene radicando en dicha vivienda en forma pública, tranquila y constante.
- 1.2.2. Que, la vivienda enajenada por los denunciados corresponde a un área de 332.90 m<sup>2</sup> cuya posesión se encuentra inscrita en la Ficha N° 13741 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos.
- 1.2.3. Que, la actora canceló la totalidad del importe del bien sin que su ex pareja contribuya con algún efectivo.
- 1.2.4. Que, interpuso la citada reclamación con la finalidad de proteger su dominio sobre dicha propiedad.

### **1.3. FUNDAMENTACION JURIDICA**

La demandante fundamenta su petitorio, en las siguientes normas, señaladas en el Código Civil:

- 1.3.1. Artículo 923 (“Noción de propiedad”).
- 1.3.2. Artículo 1351 (“Noción de contrato”).
- 1.3.3. Artículo 1352 (“Perfección de contratos”).
- 1.3.4. Artículo. 1353 (“Régimen legal de los contratos”).
- 1.3.5. Artículo 1361 (“Obligatoriedad de los contratos”).
- 1.3.6. Artículo 1362 (“Buena Fe”).
- 1.3.7. Artículo 1363 (“Efectos del contrato”).
- 1.3.8. Artículo 1373 (“Perfeccionamiento del Contrato”).
- 1.3.9. Artículo 1402 (“Objeto del contrato”).
- 1.3.10. Artículo 1412 (“Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad”).
- 1.3.11. Artículo 1529 (“Definición de compraventa”).
- 1.3.12. Artículo 1549 (“Perfeccionamiento de transferencia”).
- 1.3.13. Artículo 1551 (“Entrega de documentos y títulos del bien vendido”).

### **1.4. MEDIOS PROBATORIOS**

Los medios probatorios presentados fueron los siguientes:

- 1.4.1. Contrato de compra venta en copia debidamente legalizada
- 1.4.2. Declaración jurada de autoevaluó y comprobantes de pago del impuesto al patrimonio predial en copia fotostática legalizada.
- 1.4.3. Resolución municipal y licencia de construcción por la que se le transfiere la autorización de edificación de vivienda.
- 1.4.4. Convenio de fraccionamiento de la deuda que se mantiene con la Municipalidad por el pago del impuesto predial.
- 1.4.5. Fotocopia legalizada del certificado de obra y zonificación Municipal.
- 1.4.6. Fotocopia de los recibos de agua y luz legalizados.
- 1.4.7. Copia de la sentencia de divorcio legalizada
- 1.4.8. Certificado domiciliario otorgada por la dependencia policial de la jurisdicción.

- 1.4.9. El reconocimiento que practicarán los denunciados tanto del contenido y de la firma del contrato de compra venta.
- 1.4.10. El testimonio que brindarán los demandados.
- 1.4.11. El expediente fenecido que demuestra que su ex cónyuge no tiene ninguna participación en el inmueble.

#### **1.5. VIA PROCEDIMENTAL**

El presente proceso se tramitó en la vía procedimental de proceso sumarísimo.

#### **AUTO ADMISORIO**

El Juez Civil de Tarapoto, con fecha 30 de abril de 2001, mediante Resolución N° 01, resolvió **ADMITIR** a trámite la petición de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, tramitándose la misma como proceso sumarísimo; por lo que ordenó que se corra traslado de la demanda a Víctor Gatica Arévalo y Mercedes Mori Bartra de Gatica por el término de cinco días, para que conteste la demanda.

## 2. SINTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

---

### 2.1. PETITORIO DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Notificados con la demanda **Víctor Gatica Arévalo y Mercedes Mori Bartra**, el 08 de mayo de 2001, presentaron su escrito de contestación de la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos; solicitando se declare infundada la demanda interpuesta.

### 2.2. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Los fundamentos en que se basó su defensa fueron:

- 2.2.1. Que, la actora les entregaba a los demandados pequeñas sumas de dinero, presumiendo éstos que era por el alquiler de la vivienda; sin embargo, cuando la demandante los llevó a la notaria a firmar el contrato de alquiler se dieron cuenta que el contrato se refería a una compra venta del inmueble, por lo que al reclamarle ésta les señaló que el dinero que les había entregado era por la venta del inmueble.
- 2.2.2. Que, el precio fijado por el indicado inmueble era de \$ 20 000.00 dólares americanos, razón por la cual acordaron que se pagaría el saldo de \$ 16 000.00 dólares americanos.
- 2.2.3. Que, al no haber cumplido la actora con el pago se la conminó notarialmente a que lo haga; sin embargo, al no cumplir con efectuar dicho pago procedieron a vender el inmueble a Hugo Gatica Flores tal y como se puede apreciar en la escritura pública del 03 de julio de 2000.
- 2.2.4. Que, no se le puede otorgar escritura pública a la actora debido a que el predio conformado por el terreno y la construcción han sido transferidos mediante compra venta a Hugo Gatica Flores, dominio que se encuentra inscrito a favor de éste último.
- 2.2.5. Que, debido a la forma (engaño) en como la demandante obtuvo el contrato de compra venta este carece de valor legal, por lo cual la solicitud de otorgamiento de escritura pública sea considerado nulo de pleno derecho.

### **2.3. FUNDAMENTACION JURIDICA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

Ampararon su respuesta en los siguientes términos:

- 2.3.1. En el inciso 3) del Artículo 219º del Código Civil sobre causal de nulidad del acto jurídico referente al objeto cuando es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
- 2.3.2. Artículo 442º y siguientes del Código Procesal Civil sobre Responsabilidad de padres sobre bienes usufructuados

### **2.4. MEDIOS PROBATORIOS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

La defensa presentó como elementos probatorios los siguientes:

- 2.4.1. Carta notarial cursada a la actora para que cumpla en cancelar el saldo del precio pactado de la compra venta.
- 2.4.2. Escritura Pública de transferencia de propiedad a nombre de Hugo Gatica Flores.
- 2.4.3. Documento de Registros Públicos sobre la inscripción de dominio y de la hipoteca legal del inmueble.

**3. INSERTO EN FOTOCOPIA DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES  
MEDIOS PROBATORIOS**

---

DOY FE QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO  
Tarapoto 05 de 09 de 2001



MANUEL G. DURANGO  
CONTRATO DE COMPRAVENTA  
SAN MARTÍN TARAPOTO - PERU

APTO  
JOSE BARRERA CAY  
Jefe (e) de la Oficina de Grupos

TARAPOTO

QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON VÍCTOR MANUEL GATICA AREVALO, IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO 01069856, CASADO CON DOÑA MERCEDES MORI BARRERA IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO 01117527, AMBOS CON DOMICILIO EN EL JIRÓN JUAN VARGAS NÚMERO 185, DEL DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN, A QUIENES SE LES DENOMINARÁ "LOS VENDEDORES"; Y, DE LA OTRA PARTE DON RICARDO ESTUARDO PONCE SAAVEDRA, IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO 01124750, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN COMERCIANTE, DE ESTADO CIVIL CASADO CON DOÑA SELFA GATICA MORI, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN LEONCIO PRADO NÚMERO 1605, DEL DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ "LOS COMPRADORES" BAJO LOS TÉRMINOS Y EN LAS CONDICIONES SIGUIENTES:

PRIMERA.- "LOS VENDEDORES" SON PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO CON FRENTE AL JIRÓN JUAN VARGAS DEL DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN, CUYA ÁREA, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DOMINIO SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN LA FICHA N° 13741 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE TARAPOTO. SOBRE ESTE TERRENO SE ENCUENTRA CONSTRUÍDO UNA CASA DE DOS PISOS DE MATERIAL NOBLE.

EL PRIMER PISO TIENE UN ÁREA DE 258.37 M2 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS).

EL SEGUNDO PISO TIENE UN ÁREA DE 210.19 M2 (DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS CON DIECINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS);

SEGUNDA.- POR LA PRESENTE MINUTA "LOS VENDEDORES", DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPÉtua EN FAVOR DE "LOS COMPRADORES", EL PRIMER PISO DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, ADEMÁS DE SUS ENTRADAS, SALIDAS, USOS, COSTUMBRES, VUELOS, AIRES Y TODO CUANTO DE HECHO Y DERECHO LE TOCA Y CORRESPONDE SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, INCLUSIVE TODAS LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ENCUENTRA SOBRE LOS TERRENOS, LA VENTA SE REALIZA AD-CORPUS.

TERCERA.- EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE COMÚN ACUERDO ES DE S/. 5.000,00 (CINCO MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), QUE "LOS VENDEDORES" DECLARAN HABER RECIBIDO A SU ENTERA SATISFACCIÓN, SIN MÁS CONSTANCIA DE RECEPCIÓN QUE SU FIRMA PUESTA EN LA PRESENTE MINUTA.

CUARTA.- LAS PARTES DECLARAN QUE ENTRE EL BIEN MATERIA DE COMPRA VENTA Y EL PRECIO QUE SE PAGA, EXISTE PERFECTA EQUIVALENCIA, HACIÉNDOSE EN TODO CASO DE EXISTIR ALGUNA DIFERENCIA DE MÁS O DE MENOS RECÍPROCA Y VOLUNTARIA DONACIÓN.

QUINTA.- "LOS VENDEDORES" DECLARAN QUE EL TERRENO QUE VENDEN, SE ENCUENTRA LIBRE DE GRÁVAMENES, MEDIDA JUDICIAL O EMITA





1,9 98

IMPUESTO AL VALOR DEL PATRIMONIO PREDIAL  
D.L. N° 776

## DECLARACION JURADA DE AUTOVALUO

**HR**  
(HOJA DE RESUMEN)

00000592

SELO DE RECEPCION

06/MAR/98

(NO LLENAR)

PRESENTE ORIGINAL Y 2 COPIAS  
ESCRITAS A MAQUINA O EN  
LETRA DE IMPRENTA

**IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE**

LIBRETA TRIBUTARIA | 4 |

APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: **GATICA MORI SELFA**

**MICLIO FISCAL EN LA PROVINCIA**

Cod. Postal (1) | 6 | DISTRITO: **TARAPOTO** | 7 | 8 |

1. URBANIZACION 2. PUEBLO JOVEN 3. UNIDAD VECONAL 4. CONJUNTO HABITACIONAL

AVENIDA, JIRON, CALLE O PASAJE: **Jr. J. Vargas** | 10 | N° | 11 | DPTO. | 12 | Mz. | 13 | LOTE | 14 | TELEFONO | 15 |

165 | 165 | 526747

ANTES DE FORMULAR ESTA DECLARACION LEA DETENIDAMENTE  
LA CARTILLA DE INSTRUCCION

**IDENTIFICACION DE LA DECLARACION (COLOQUE EL N° CORRESPONDIENTE EN EL RECUADRO)**

MOTIVO DE LA DECLARACION	1.- Inscripción	4.- Compra	7.- Otros (especificar)
	2.- Aumento de Valor	5.- Venta	
	3.- Disminución de valor	6.- Masiva	

**TERMINACION DEL IMPUESTO:**

PREDIO (Coloque el N° correspondiente en el recuadro)  
1. URBANO 2. RUSTICO

UBICACION DEL PREDIO (llenar en caso de Declaración Jurada Masiva)		19	20	AUTOVALUO DE LOS PREDIOS (No considere céntimos)		22
CODIGO DEL PREDIO (en caso que no sea Masiva) (Leer cartilla de Instrucciones)		CONDO- MINIO	INAFFECTOS Y EXONERADOS TOTALMENTE	EXONERADOS PARCIALMENTE	AFFECTOS	
Jr. Juan Vargas	165					146,734.10

COPIA QUE SE PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO

Tarapoto 05 de 04 de 2001

**MANUEL CARO DURANGO**  
NOTARIO PUBLICO  
MARTIN TARAPOTO-7519

Si posee más de 15 predios una X en el casillero 23 y use el código H.R. | 23 |

TOTALES DE LOS AUTOVALUOS	24	25	146,734.10
IMPUESTO ANUAL	26	27	734.10
TOTAL IMPUESTO ANUAL (SUMAR CASILLEROS)	26 + 27	28	
IMPUESTO TRIMESTRAL	29		

VALORES A PAGAR: URO

FECHA DE ELABORACION: Trimestre | 1er | Año | 98

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN



TARAPOTO PRESENTAR EN EJEMPLARES

0000704

CODIGO DEL PREDIO (1)

APTO

QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA IGUALA SU ORIGINAL PRESENTADO

1,998

IMPUESTO DEL PATRIMONIO PREDIAL N° 776 DECLARACION JURADA DE AUTENTICIDAD MANUEL STARO BURANGOS

MUNICIPALIDAD PROV. SAN MARTIN IMPUESTO PREDIAL FECHA 06/MAR/98

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE: LIB. TRIBUTARIA 6 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL

GATICA MORI SELFA CONDICION DE PROPIEDAD (COLOQUE EL N° CORRESPONDIENTE EN EL RECUADRO) PROPIETARIO UNICO 3. POSEEDOR O TENEDOR 5. CONDOMINIO 8. N° DE CONDOMINIOS 01

ACION DEL PREDIO: POSTAL (2) 10 DISTRITO TARAPOTO DENOMINACION AVENIDA, JIRON, CALLE O PASAJE Juan Vargas

RELATIVOS AL PREDIO: ESTADO 3 TIPO 2 SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO: 22 LUZ (COD. DEL SUMINISTRO) 23 AGUA (COD. CONTRATA O USUARIO)

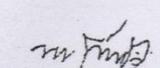
RELATIVOS A LOS CONDOMINIOS: LIB. TRIBUTARIA 28 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL GATICA MORI SELFA DOMICILIO FISCAL 31 29 30 31 32

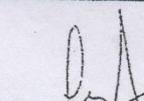
DE INAFECTACION O EXONERACION: EL N° DIENTE: 1. INAFECTO 2. EXONERADO PARCIALMENTE 3. EXONERADO TOTALMENTE BASE LEGAL: 34 EXPEDIENTE N° 35 RESOLUCION N° 36 PERIODO DE EXONERACION 37

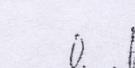
INSTRUCCIONES DE ACUERDO A LO INDICADO EN LA TABLA N° 2 DEL FORMULARIO R.R. (FOLIA DE RESUMEN)

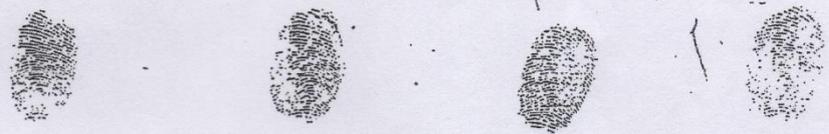
MINUTA.- LAS PARTES SE SOLIDARIZAN, RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES  
 TRIBUTARIAS, QUE EXISTA PENDIENTE RESPECTO DEL BIEN QUE SE VENDE,  
 ESPECIAL DE LOS PAGOS POR CONCEPTO DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO  
 EDIAL, ARBITRIOS, ETC; LAS MISMAS QUE SERÁN DE CUENTA Y  
 INCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE "LOS VENDEDORES", CON  
 ANTERIORIDAD A LA FECHA DE LA PRESENTE MINUTA, Y POR CUENTA DE  
 "LOS COMPRADORES" DESPUÉS DE LA FECHA DE LA MISMA.  
 LAS PARTES CONTRATANTES CONVIENEN QUE LOS GASTOS QUE  
 INTERVIENEN EN EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN  
 EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE TARAPOTO, CUANDO FUERE PERTINENTE,  
 SERÁN DE CUENTA DE "LOS COMPRADORES".  
 TARAPOTO, 04 DE MARZO DE 1,998.

  
 SELVA GATICA MORI

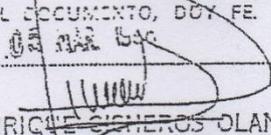
  
 MERCEDES MORI BARTRA

  
 RICARDO PONCE S.

  
 SELVA GATICA MORI



CERTIFICO: QUE LOS ANTECEDEN DE  
 DON RICARDO PONCE S.  
 Y SELVA GATICA MORI  
 IDENTIFICADOS CON I.E. N° 01124750 -  
 SON AUTÉNTICAS LAS FIRMAS QUE LEGALIZO; MAS NO  
 EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO, DOY FE.

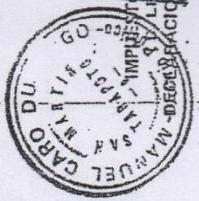
TARAPOTO, 04 MAR 1998  
  
 LUIS ENRIQUE CIGUEROS OLANO  
 ABOGADO  
 NOTARIO DE SAN MARTIN

DOY FE QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA  
 ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO  
 Tarapoto 05 de 04 de 2001



MANUEL CARO DURANGO  
 NOTARIO PÚBLICO  
 SAN MARTIN TARAPOTO - PERU

HOY DE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO  
TARAPOTO de 2001



MANUEL CARO DURANGO  
ABOGADO (P. 776) NOTARIO PUBLICO  
CALLE G. 7 JIRADA EN LA TARAPOTO - PERU  
REGISTRACION JUR.

NRO. DE:  
PAGINA:  
PAQUETE:

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO  
DIRECCION DE RENTAS  
**HR**  
(HOJA RESUMEN)

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

COG NOMBRE Y APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL  
MURRI VERRAS MORA BELFH

OFICIO FISCAL EN LA PROVINCIA

VIA - CALLE - NUMERO - INTERIOR  
URRI VERRAS RFO. 135-TARAPOTO TELEFONO

URRI VERRAS

DISTRITO: TARAPOTO URBANIZACION O LUGAR: FREDIOS AFECTO DESDE: 1

DETALLE DE LA DETERMINACION DEL IMPUESTO

TOTAL AUTOVALUO	IMPUESTO ANUAL	CUOTA POR PERIODO	EXONERACION
1.067.338.66	24.474	13-10-2001-01	AFECTO LMP

ANEXOS	DESCRIPCION DE LOS FREDIOS	% CONDOM	AUTOVALUO
1 PU	JR. JUAN VERRAS N° 135	1.00-00	1.067.338.66K

TARAPOTO DE ARENAL DE



DOY FE: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO Tarapoto 04 de 04 de 2007



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO DIRECCION DE RENTAS



IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE  
DOCUM. IDENTIDAD 0000011815  
APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL SANCICA MORI SELFA

IMPUESTO PREDIAL - DECLARACION JURADA EN TARAPOTO - PERU  
CALCULO DETALLADO DE ANEXOS POR NIVELES 1999

MANUEL CARO DURANGO  
NOTARIO PUBLICO  
JURADO EN TARAPOTO - PERU

CUADRO DE PROPIEDAD  
NRO. D.J. ANEXO: PAGINA:  
COMUNICACION DE PROPIEDAD: Propiedad Privada Unico  
PAQUETE:  
UBICACION EN EDIFICIO: Hasta 4-to piso  
CLASIFICACION - DEPRECIACION:

CLAVE CATASTRAL  
DIST. CALLE NUM. INTERIOR: 01 00390 165  
% CONDOMINIO: 100.00%

USO: Comercio

TIPO: Predio Independiente  
UBICACION: VIA - CALLE - NUMERO - INTERIOR: 3r. JUAN VARGAS N° 165

DATOS RELATIVOS AL PREDIO  
ESTADO: Enajenado

TERMINACION DEL AUTOVALUO		VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>		DEPRECIACION MONTO		VALOR UNITARIO DEPRECIADO		AREA CONSTRUIDA VALOR		AREAS COMUNES VALOR		VALOR DE LA CONSTRUCCION	
CATEGORIA	INCREMENTO 5%	DEPRECIACION	MONTO	VALOR UNITARIO DEPRECIADO	AREA CONSTRUIDA METROS 2	VALOR	AREA COMUNES METROS 2	VALOR	VALOR DE LA CONSTRUCCION				
	00.00	2.77	177.28	174.51	73.51	73.51	0.00	0.00	11,754.60	11,754.60	11,754.60	11,754.60	

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION: 11,754.60  
 VALOR DE OTRAS INSTALACIONES: 0.00  
 VALOR DEL TERRENO: 0.00  
**AUTOVALUO**

JOSE BARTRACAY  
Jefe (e) de la Oficina de Grados

EN CASO DE RECEPCION DE LA PRESENTE INFORMACION Y NO SE PRESENTARE CUMPLIMIENTO, ESTA TENDRA LOS EFECTOS DE DECLARACION JURADA DE AUTOVALUO PA...

**CERTIFICADO DE DOMICILIO**

Nº. 728.

El SOT3, PNP, ENCARGADO DE EXPEDIR COPIAS CERTIFICADAS DE LA COMISARIA PNP TARAPOTO, QUE SUSCRIBE

**CERTIFICA:**

Que, LA persona GATICA MORI Selva (32).

Identificada con DNI. Nº. 01116315.

Tiene su domicilio actual en el Jr. Juan Vargas N°. 165 BARRIO HUAYCO - TARAPOTO.

El mismo que ES CONFORME

Se expide el presente a solicitud de la parte interesada para fines de TRAMITES PERSONALES.

Tarapoto, 05 de Abril del 2001

ENCARG. EXP. CERT.



ABEL ZAVALA FARFAN  
CIP. 178949  
MAYOR PNP.  
COMISARIO



JORGE L. CHUQUA ADRIANZEN  
CIP. - 60730826  
SOT 3, PNP.

VERTICHO

NIT : 201000413-5  
 NIT : 201-01-06-0000313  
 VICTOR  
 1545 155

NIT : 20103795631  
 EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO  
 DE ELECTRICIDAD DEL ORIENTE S.A.  
**ELABORADO S.A.**  
 Oficina Jr. Cabo Alberto Leveau 322  
 Tarapoto  
 RUC: 10379563  
 Recibo No. 253926

**CONSUMOS DEL 01/02/2001 AL 28/02/2001**

CONSUMO	POT. CONT.
14/02/1997	1.00
FACT. 1.00	CONSUMO 81.00 KWh

04 CARGO POR ENLACE 18.64  
 02 CARGO FISCAL 1.82  
 01 SERVICIO PUBLICO 27 3.52  
 03 SERVICIO Y MANTENIMIENTO DE LA RED 0.55

**ELABORADO**  
 2 17 MAR 2001 2  
 EMPRESAS REGIONALES DE ELECTRICIDAD DEL ORIENTE S.A.

**DEBEN TRANSFERIRSE EN LA ANONIA PARA SER CONSUMIDOS EN LA MISMA.**

SUBTOTAL: 44.55  
 TOT. MES \*\*\*\*\*44.55  
 TOT. SALDO \*\*\*\*\*0.00  
 TOTAL S/ \*\*\*\*\*44.55

\*CUARENTICUATRO Y 55/100\* NUEVOS SOLES

BOYFE: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO  
Fotofoto 05 de 04 de 2001

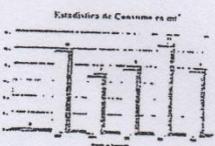


NIT. 20143512431

MANUEL CARO DURANGO  
NOTARIO PUBLICO  
EMAPA SAN MARTIN S.A. MARTIR TARECIBOERU 17905  
FECHA EMISION : 28/02/2001

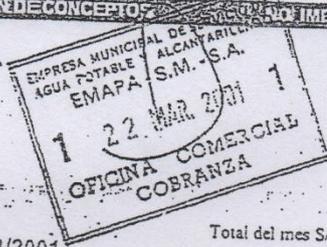
Codigo : 01-02-037-01110  
Nombres : GATICA MORI SELFA  
Direccion : JUAN VARGAS 165  
Actividad : FAMILIAR  
Tarifa : ODM 20025 0 7840 1 5590 + 20%  
Unid Uso:  
MEDIDOR: Penano LECTURAS: Cod

Inscrip. : 1110  
N.T. :  
Sector : 02  
Consumo: FEBRERO 2001



Continuidad: 21.00 Horas

DESCRIPCION DE CONCEPTO	IMPORTE
Servicio de Agua Potable	15.69
Servicio de Alcantarillado	4.71



VENCIMIENTO : 19/03/2001

Total del mes S/. 20.40

TOTAL S/. \*\*\*\*\*20.40



EMAPA San Martín S.A. le recuerda una vez mas que no se aceptará el pago de recibos vencidos, debiendo cancelar el total de su deuda que tiene con nuestra empresa.

© Servicio al Cliente 52-5020

DOY FE: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO

Tarapoto 05 de 04 de 2001

# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN



MANUEL CARO DURANGO

## CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN DE OBRA DE ZONIFICACION

El Director de Infraestructura y Obras de la Municipalidad Provincial de San Martín, que suscribe,

### CERTIFICA:

Que, en el lote de terreno urbano ubicado en el Jr. Juan Vargas 1ra. cuadra, barrio Huayco del distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín; propiedad de la Sra. Sella GATICA MORI, se ha ejecutado la construcción del primer piso de una edificación destinado a uso de Tienda-Taller, con un área total de 197.20 m<sup>2</sup> de acuerdo con los planos aprobados que corren adjuntos al expediente que corresponde a la transferencia de la Licencia de Construcción N° 043-2000-DIO/MPSM, de fecha 02-06-2000; según la Inspección Ocular realizada por el técnico revisor del departamento de Obras Privadas el día 1° de junio del 2,000.

- Ubicación : Jr. Juan Vargas N° 165, barrio Huayco - Tarapoto.
- Número de pisos : Uno (01).
- Área construida : 1er. Piso : 197.20 M2.

Que, la obra edificada es conforme al Proyecto aprobado y cuenta con los siguientes acabados:

- Muros y columnas : Columnas y vigas de concreto armado.
- Techo : Losa aligerada.
- Pisos : Cemento pulido sin colorear.
- Puertas y ventanas : Puertas de madera y ventanas de fierro.
- Revestimientos : Tarrajeo frotachado.
- Baños : Blancos con mayólica sin fina.
- Inst. sanitarias y eléctricas : Agua fría, corriente monofásica empotrada.

Que, asimismo la edificación se encuentra ubicado en zona denominada como Comercio Central (C.C.), en concordancia al Plano General de Zonificación y Usos de Suelo de la ciudad de Tarapoto, permitiéndose el uso al que está destinado.

### POR TANTO:

Se expide el presente Certificado, a solicitud de la interesada, en uso de las facultades que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 23853, y el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.

Tarapoto, 08 de junio del 2,000.



Municipalidad Provincial de San Martín  
Dirección de Infraestructura y Obras  
Ing. Juan José Cárdenas Rengifo  
DIRECTOR



FACULTAD DE DERECHO

El Jefe del Banco de Expedientes  
CERTIFICA:

Que la presente fotocopia es igual a la original que se ha tenido a la vista

JCR/DIO-MPSM  
JFE/JDCU-MPSM  
c.c.  
Expediente.  
Archivo.







MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN - TARAPOTO  
DIRECCIÓN DE RENTAS

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE  
DOCUMENTO IDENTIFICACION

IMPUESTO PREDIAL - DECLARACION JURADA  
(D. LEG. 776)  
CALCULO DETALLADO DE ANEXOS POR NIVELES

DATOS RELATIVOS AL PREDIO

UBICACION: BARRIO MORI SELVA  
VIA - CALLE - NUMERO - INTERIOR

CLAVE CATASTRAL  
DIST. CALLE NUM. INTERIOR

CONDICION DE PROPIEDAD  
PROVIENTE

NRQ. D.I. ANEXO PÁGINA:

ESTADO

TIPO

USO

CLASIFICACION - DEPRECIACION

DETERMINACION DEL AUTOVALUO

VALOR UNITARIO POR M<sup>2</sup>

INCREMENTO 5%

DEPRECIACION MONTO

VALOR UNITARIO DEPRECIADO

AREA CONSTRUIDA VALOR

AREAS COMUNES VALOR

VALOR DE LA CONSTRUCCION

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION

VALOR DE OTRAS INSTALACIONES

AUTOVALUO

INFORMACION	CATEGORIA	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>	INCREMENTO 5%	DEPRECIACION MONTO	VALOR UNITARIO DEPRECIADO	AREA CONSTRUIDA VALOR	AREAS COMUNES VALOR	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION	VALOR DE OTRAS INSTALACIONES	AUTOVALUO			
31	2	12	1	CHIEFEE	566.71	0.00	0.00	14	77.34	487.037	206.498	100.593.17	12.177.58	112.770.774

AREA CONSTRUIDA VALOR

AREAS COMUNES VALOR

VALOR DE LA CONSTRUCCION

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION

VALOR DE OTRAS INSTALACIONES

AUTOVALUO

QUE LA PRESENTE COP. FOTOSTATICA  
MANUEL CARLOS DURANGO  
NOTARIO PUBLICO

MANUEL CARLOS DURANGO  
NOTARIO PUBLICO

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION  
VALOR DE OTRAS INSTALACIONES  
AUTOVALUO

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION  
VALOR DE OTRAS INSTALACIONES  
AUTOVALUO

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION  
VALOR DE OTRAS INSTALACIONES  
AUTOVALUO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO  
DIRECCION DE RENTAS



HRP  
(HORA RESUMEN)

IMPUESTO PREDIAL  
(D. LEG. 776)  
DECLARACION JURADA

2008

NRO. DJ :  
PAGINA :  
PAQUETE : 1

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

DOC. IDENTIDAD: 1090801815  
APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: GATICA MORI SELVA

DOMICILIO FISCAL EN LA PROVINCIA

VIA - CALLE - NUMERO - INTERIOR: JUAN VARGAS N° 155 - Tarapoto

TELEFONO:

ZONA ROSTAL	DISTRITO	URBANIZACION O LUGAR	PREDIOS AFECTOS/DEBE
TARAPOTO			1

DETERMINACION DEL IMPUESTO

TOTAL AUTOVALUO	IMPUESTO ANUAL	CUOTA POR PERIODO	EXONERACION
107.132.23	169.80	11.00	Perfecto Imp

ANEXOS

1 PU 1 - JUAN VARGAS N° 155

UBICACION DE LOS PREDIOS

%CONDICION

AUTOVALUO

100.00

112.779.779

OY FE: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO



MANUEL CARO DURANGO  
NOTARIO PUBLICO  
SAN MARTIN TARAPOTO - PERU

EXEQUI DE

DOY FE: QUE LA PRESENTE COPIA DEL ORIGINAL  
ES FIDEL A SU ORIGINAL



**CONVENIO No. 172-2001-IR-MSM-CARGO DEUDA**  
**FRACCIONAMIENTO DE DEUDA - CÓDIGO**

Contra por el presente convenio, el fraccionamiento de Deuda Tributaria, que celebran de una parte, la Municipalidad Provincial de San Martín, con RUC No. 20154514467, Representado por el Director de Operaciones señor **CESAR REATEGUI PACHECO**, identificado con Libreta Electoral No. 01070103 con domicilio legal en el jirón Gregorio Delgado No 160, que en adelante se denominará **EL ACREEDOR TRIBUTARIO**, y de la otra parte el Sr. (a) : **GATICA MORI SELFA**, representado por el Sr. **FREDDY MOREY TRIGOZO**, identificado con D.N.I. N° 01161495, con domicilio actual en el k. Juan Vargas 165 - Tazayota, a quien en adelante se denominará **CONTRIBUYENTE DEUDOR**, bajo los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERO:** EL CONTRIBUYENTE DEUDOR adeuda al ACREEDOR TRIBUTARIO. La suma de S/. 1983.94 ( MIL NOVECIENTOS OCHENTITRES Y 94/100 NUEVOS SOLES), por concepto de deuda por - **IMPUESTO PREDIAL**.

**SEGUNDO:** Ambas partes en común acuerdo sin presión, ni coacción alguna, deciden fraccionar el pago de la siguiente obligación señalada en la cláusula precedente de la siguiente manera :

DEUDA	1983.94 (AÑOS:--98-99)
INICIAL	479.80 (Rec. año 2000/05.04.01)
SALDO	1504.14

El saldo será cancelado en 15 CUOTAS :

CUOTAS	IMPORTE S/.	F.VENC
1	101.00	05.05.01
2	101.00	05.06.01
3	101.00	05.07.01
4	101.00	05.08.01
5	101.00	05.09.01
6	101.00	05.10.01
7	101.00	05.11.01
8	101.00	05.12.01
9	101.00	05.01.02
10	101.00	05.02.02
11	101.00	05.03.04
12	101.00	05.04.04
13	101.00	05.05.02
14	101.00	05.06.02
15	90.14	05.07.02

**TERCERO:** Si EL CONTRIBUYENTE DEUDORO, deja de abonar el importe de dos (02) cuotas quedará la **RESOLUCION AUTOMATICA DEL CONVENIO**, quedando expedito el derecho de la Municipalidad Para ejecutar las medidas cautelares que la faculte la Ley Tributaria, y de iniciar el Proceso Coactivo, siendo de cargo del CONTRIBUYENTE DEUDOR, los gastos y costos del proceso, así como de intereses y multas actualizadas a la fecha del cobro.

**CUARTO:** La verificación del cumplimiento del presente convenio estará a cargo de la División de Rentas Municipales de la Municipalidad Provincial de San Martín, de acuerdo a lo establecido en el Art. 36 del Código Tributario D. S. N° 125-99-EF.

**QUINTO:** El pago de la deuda tributaria señalada en la cláusula será efectuado por EL CONTRIBUYENTE DEUDOR, previa constatación del recibo de pago, para su conciliación con el sistema de control de la Municipalidad Provincial de San Martín, en la ciudad de Aucasupto el 05 días del mes de Abril del Dos Mil Uno.

Director de Operaciones

20 - veinte

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
SAN MARTIN - TARAPOTO  
DIRECCION DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

TRANSPERENCIA  
**LICENCIA DE CONSTRUCCION** 0322

OBRA: " CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL, SOLO EL PRIMER PISO "

Licencia de Construcción Concedida Mediante Resolución Directoral N° 074-2000-DI/MES/ fecha de Expedición: 02 de Julio 2000  
Propietario y/o Razón Social: Sra. Salsa CARTICA MORA  
Ubicación de la Obra: Jr. Juan Vargas N° 165, Barrio Huayco.  
Distrito: Tarapoto. Provincia: San Martín. Región / Departamento: 5° San Martín.  
Expediente Con Registro No. 004129 De Fecha: 30 de mayo del 2000.  
Profesional Responsable de la Obra: Ing. Víctor Manuel AREVALO RIVERA, Reg. CIP. N° 16740

Fecha de Caducidad: sólo para efectos de transferencia.

NOTA IMPORTANTE: EL CARTON DEBE ENCONTRARSE PERMANENTE EN UN LUGAR VISIBLE.

Municipalidad Provincial de San Martín  
Mesa de Partes  
DIRECCION DE CONTROL URBANO  
ING. JAMES FLORES RIVERA  
DIRECTOR

Municipalidad Provincial de San Martín  
Mesa de Partes  
DIRECCION DE CONTROL URBANO  
ING. JUAN JOSÉ CARRERA  
DIRECTOR

MANUEL TORRES  
CARO DURANGO  
FOTOGRAFIA TARAPOTO - PERU

Municipalidad Provincial de San Martín  
Mesa de Partes  
DIRECCION DE CONTROL URBANO  
ING. JUAN JOSÉ CARRERA  
DIRECTOR

ES BUENA SU ORIGINAL  
PRESENTADO EN LA FOTOGRAFIA



Municipalidad Provincial de San Martín  
TARAPOTO

RESOLUCION DIRECTORAL N° 043 -2000- DIO/MPSM.

**SE RESUELVE :**

Primero.- TRANSFERIR, a nombre de la Sra. Sella GATICA MORI, la Licencia de Construcción del primer piso de la edificación de dos pisos, con uso de Local Comercial, concedido al Sr. Victor Manuel GATICA AREVALO, mediante Resolución Municipal N° 1107-CPSM-80, de fecha 12-11-80.

Segundo.- De conformidad al expediente presentado por la interesada, el proyecto de edificación transferido presenta las siguientes características:

- A.- UBICACIÓN : Jr. Juan Vargas N° 165, barrio Huayco de Tarapoto.
- B.- AREA CONSTRUIDA : Primer piso = 197.20 M<sup>2</sup>.
- C.- NUMERO DE PISOS : Uno (01).
- D.- ESPECIFICACIONES TECNICAS:
  - \* Muros y columnas : Ladrillo con columnas y vigas de concreto armado.
  - \* Techos : Losa aligerada.
  - \* Pisos : Cemento pulido.
  - \* Puertas y ventanas : Puertas de madera y ventanas de fierro.
  - \* Revestimientos : Tarrajeo frotachado.
  - \* Baños : Blancos con mayólica sin tina.
  - \* Inst. Sanitarias y Eléctricas : Agua fría, corriente monofásica empotrada.

**E.- ALINEAMIENTO REGLAMENTARIO:**

En concordancia al Plan del Sistema Vial Urbano de la ciudad de Tarapoto, al ejecutarse la construcción de ésta edificación, deberá respetar el alineamiento definido por la Municipalidad, para el Jr. Juan Vargas 1ra. cuadra, que es del eje de calle a fachada, 6.40 metros, observándose retiros municipales establecidos en Plan Director, en relación al límite frontal del predio, debiendo conservar la fachada de construcción existente, que serán respetados por el Propietario, Constructor y Profesional Responsable de la Obra.

Tercero.- ESTABLECER, que la presente Licencia de Construcción, sólo es válido para efectos de transferencia; debiendo ser actualizado en caso de reiniciarse la construcción, previo trámite correspondiente.

Regístrese, comuníquese y archívese:

Municipalidad Provincial de San Martín  
TARAPOTO  
Dirección de Infraestructura y Obras  
Inj. Juan José Cárdenas Rengifo  
DIRECTOR

JCR/DIO-MPSM.  
JFR/JDCU/DIO.  
c.c.  
Direc. Municipal.  
Ases. Jurídica.  
Expediente.  
Archivo.

DOY FE: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO  
Tarapoto 05 de 04 2001



MANUEL CARO DURANGO  
TARIO PUBLICO  
TARAPOTO - PERU

BOY FE: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
Municipalidad Provincial de San Martín ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO  
TARAPOTO

Tarapoto 05 de 04 de 2001

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 043 -2000- DIO/MPSM.



MANUEL CARO DURANGO  
NOTARIO PUBLICO

SAN MARTIN TARAPOTO - PERU

V I S T O:

El expediente N° 00429, de fecha 30 de mayo del 2000, seguido por la Sra. Selfa GATICA MORI, por el que solicita se transfiera a su nombre la Licencia de Construcción del primer piso de la edificación de dos pisos, con uso de Local Comercial, que fue concedido al Sr. Victor Manuel GATICA AREVALO. Y,

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 23853, Título III.- De la Función Municipal, Capítulo II.- De las Funciones Específicas, Art.-65°.- Funciones de las Municipalidades en materia de Acondicionamiento Territorial, Vivienda y Seguridad Colectiva, numeral 11, estipula que, es función de las Municipalidades reglamentar, otorgar licencias y controlar las construcciones, remodelaciones y demoliciones que se ejecuten en el ámbito de su jurisdicción urbana de conformidad a las Normas del Reglamento vigente.

Que, mediante Resolución Municipal N° 1107-CPSM-80, del 12-11-80; se concedió Licencia de Construcción de la edificación de dos pisos, destinada a uso de Edificio Comercial, al Sr. Victor Manuel GATICA AREVALO, en estricta concordancia con los planes urbanos y planos de zonificación vigentes y con sujeción a lo establecido por el Reglamento Nacional de Construcciones; habiendo caducado el día 12-11-83, sin haber solicitado prórroga alguna.

Que, mediante Contrato de Compra Venta, suscrita ante Notario Público de Tarapoto, Dr. Luis E. Cisneros Olano, de fecha 04-03-98; la Sra. Selfa GATICA MORI y esposo, adquieren el predio urbano de propiedad del Sr. Victor Manuel GATICA AREVALO y esposa Sra. Mercedes MORI BARTRA, existiendo sobre el mismo una edificación de dos pisos completamente acabados.

Que, el Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo de la ciudad de Tarapoto, conformante del Esquema de Estructuración Urbana al 2010 (Propuesta INADUR), y aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 007-99-MPSM, de fecha 29-03-99; ubica al predio de la interesada en zona denominado Comercio Central (C.C.), permitiéndose el uso de Local Comercial, tal como lo establece en su artículo pertinente, el Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo de Tarapoto.

Que, la recurrente ha cumplido con presentar todos los requisitos preestablecidos por el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de San Martín (TUPA-MPSM), aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 011-99/A/MPSM, del 24-05-99; habiendo efectuado el pago por los derechos correspondientes.

Estando a los informes favorables del inspector de Obras Privadas, y contando con el visto bueno de la División de Control Urbano y la Oficina de Asesoría Jurídica.

De conformidad con las atribuciones que confiere el Art. 79° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Provincial de San Martín, aprobado con Edicto N° 001-99/MPSM del 19-02-99, y la Ley Orgánica de Municipalidades N° 23853.

L. I. J. A. B. J. AL R. E. T. A. J. O de 2001  
Tempo 05 de 04



**MANUEL CARO DURANGO**  
NOTARIO PUBLICO  
IMPUESTO SOBRE BIENES Y DEPRECIACION JURADA  
D. LEG. 7740

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO  
DIRECCION DE RENTAS

**PU**  
(MEDIO URBANO)

**CALCULO DETALLADO DE ANEXOS POR NIVELES**

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE  
 DOCUM. IDENTIDAD: 0000011815  
 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: GATICA MORI SELFA  
 VIA - CALLE - NUMERO - INTERIOR: VIA - CALLE - NUM. INTERIOR  
 Sr. JUAN VARGAS N9-165

NRO. D.I.: 000474  
 ANEXO: 0  
 PAGINA: 0

CONDICION DE PROPIEDAD: Propietario Unico  
 PRODUCE:

CLAVE CATASTRAL: 01-00390-165  
 DIST. CALLE NUM. INTERIOR: 100.00  
 UBICACION EN EDIFICIO: Hasta 4to piso

USO: Comercio  
 BUENO

TIPO: Predio Independiente  
 Ladriillo

**DECLARACION DEL AUTOVALUO**

CATEGORIA	VALOR UNITARIO DEPRECIADO	AREA CONSTRUIDA METROS 2	VALOR	AREAS COMUNES METROS 2	VALOR	VALOR DE LA CONSTRUCCION
1	497.12	206.40	102605.6	0.00	0.00	102,605.57
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION: 102,605.57 VALOR DE OTRAS INSTALACIONES: 0.00 VALOR DEL TERRENO: 12,590.40						115,195.97%

SI SE RECIBIÓ LA PRESENTE INFORMACION Y NO SE PRESENTARE EN SU CASO PARA LOS EFECTOS DE DECLARACION JURADA DE AUTOVALUO

AUTOVALUO

27



GOBIERNO REGIONAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO  
DIRECCION DE RENTAS

**HRP**  
(FOIA RESUMEN)

MANUEL CARO DURANGO  
Nº 1000  
CALLE SANTIAGO Y  
IMPUESTO PREDIAL  
(D. LEG. 778)  
DECLARACION JURADA

2001

NRO. DE PAGINA:  
PAQUETE:

Tarapoto 05 de 01 de 2001

UBICACION DEL CONTIBUYENTE

REGIONALIDAD: GATICA MORI SELFA  
APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL:

UBICACION EN LA PROVINCIA

VIA - CALLE - NUMERO - INTERIOR: JUAN VARGAS N° 145 - TARAPOTO  
TELEFONO:

DISTRITO

Tarapoto  
URBANIZACION O LUGAR: PREDIOS AFECTOS DESE:

UBICACION DEL IMPUESTO

VALOR AUTOMOVILIO: IMPUESTO ANUAL: CUOTA POR PERIODO: EXONERACION:  
RPP 434-17 412-08 110-52 Afecto Imp  
Der. Em. 11.50

ANEXOS	UBICACION DE LOS PREDIOS	% CONDOM.	AUTOMOVILIO
1PU	1 - JUAN VARGAS N° 145	100.00	115,195,97

TARAPOTO 1 DE MARZO DE 2001

DOY FE: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO  
Tarapoto 05 de 104 de 2001



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO  
MANUEL CARO DURANGO  
NOTARIO PUBLICO

TRA	D	COG. DE CONTRIBUY.	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	No. RECIBO
001		0000011815	GATICA MORI SELFA	0016933
DOMICILIO FISCAL		PERIODO	ULT. DIA DE PAGO	
Jr. JUAN VARGAS Nro. 165-Tarapoto TARAPOTO		0001-03	31/08/2001	
IMPUESTO PREDIAL				
CONTRIBUYENTE	01 Valor Deuda			110.52
	TOTAL A PAGAR S/.			110.52*

Ubicación:  
Ocupante:  
CANCELABLE SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS NO AL MENSAJERO. CARECE DE VALOR SIN EL V° B° DEL CAJERO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO  
001200100169338

TRA	D	COG. DE CONTRIBUY.	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	No. RECIBO
001		0000011815	GATICA MORI SELFA	0016933
DOMICILIO FISCAL		PERIODO	ULT. DIA DE PAGO	
Jr. JUAN VARGAS Nro. 165-Tarapoto TARAPOTO		2001-04	30/11/2001	
IMPUESTO PREDIAL				
CONTRIBUYENTE	01 Valor Deuda			110.52
	TOTAL A PAGAR S/.			110.52*

Ubicación:  
Ocupante:  
CANCELABLE SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS NO AL MENSAJERO. CARECE DE VALOR SIN EL V° B° DEL CAJERO

USMP FACULTAD DE DERECHO  
El Jefe del Banco de Expedientes  
CERTIFICA:  
Que la presente copia fotostatica es igual a  
original que se ha tenido a la vista

DOY FE: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO

Tarapoto 05 de 04 de 2001



MANUEL CARO DURANGO  
NOTARIO PUBLICO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO

01200100169320

COG. DE CONTRIBUY.	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL		
0000011815	GATICA MORI SELFA		
No. RECIBO	PERIODO	ULT. DIA DE PAGO	
0016932	2001-03	31/08/2001	

Jr. JUAN VARGAS Nro. 165-Tarapoto  
TARAPOTO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO

001200100169320

TRA	D	COG. DE CONTRIBUY.	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	
001		0000011815	GATICA MORI SELF	
No. RECIBO	PERIODO	ULT. DIA DE PAGO		
0016932	2001-03	31/08/2001		

Jr. JUAN VARGAS Nro. 165-Tarapoto  
TARAPOTO

Predial

1. Valor Deuda.	110.52
-----------------	--------

TOTAL A PAGAR S/. 110.52\*

Predial

01 Valor Deuda.	110.52
-----------------	--------

TOTAL A PAGAR S/. 110.52\*

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO

01200100169338

COG. DE CONTRIBUY.	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL		
0000011815	GATICA MORI SELFA		
No. RECIBO	PERIODO	ULT. DIA DE PAGO	
0016933	2001-04	30/11/2001	

Jr. JUAN VARGAS Nro. 165-Tarapoto  
TARAPOTO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO

01200100169338

TRA	D	COG. DE CONTRIBUY.	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	
001		0000011815	GATICA MORI SELF	
No. RECIBO	PERIODO	ULT. DIA DE PAGO		
0016933	2001-04	30/11/2001		

Jr. JUAN VARGAS Nro. 165-Tarapoto  
TARAPOTO

Predial

1. Valor Deuda.	110.52
-----------------	--------

TOTAL A PAGAR S/. 110.52\*

Predial

01 Valor Deuda.	110.52
-----------------	--------

TOTAL A PAGAR S/. 110.52\*

USABLE SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS NO AL MENSAJERO

CANCELABLE SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS NO AL MENSAJERO

BOY FEI QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO  
Tarapoto 05 de 04 de 2001



MANUEL CARO DURANGO  
NOTARIO PUEBLICO  
SAN MARTIN - TARAPOTO - PERU

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE SAN MARTIN - TARAPOTO

TRA 001	D 0000011815	COD. DE CONTRIBUY.	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL GATICA MORI SELFA	No RECIBO 0016930
DOMICILIO FISCAL Jr. JUAN VARGAS Nro. 165-Tarapoto TARAPOTO			PERIODO 2001-01	ULT. DIA DE PAGO 28/02/2001

IMPUESTO PREDIAL

01 Valor Deuda	110.52
02 Derecho de Emisión	11.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>S/. 121.52*</b>

Ubicación:  
Ocupante:

CANCELABLE SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS NO AL MENSAJERO. CARECE DE VALOR SIN EL V° B° DEL CAJERO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE SAN MARTIN - TARAPOTO 001200100169312

TRA 001	D 0000011815	COD. DE CONTRIBUY.	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL GATICA MORI SELFA	No RECIBO 0016931
DOMICILIO FISCAL Jr. JUAN VARGAS Nro. 165-Tarapoto TARAPOTO			PERIODO 2001-02	ULT. DIA DE PAGO 31/05/2001

IMPUESTO PREDIAL

01 Valor Deuda	110.52
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>S/. 110.52*</b>

Ubicación:  
Ocupante:

CANCELABLE SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS NO AL MENSAJERO. CARECE DE VALOR SIN EL V° B° DEL CAJERO

ES IGUAL A SU ORIGINAL PRESENTADO EN Tarapoto, 09 de Abril de 2001



MANUELA CARO DURANGO  
NOTARIO PUBLICO  
CALLE MARTIN TARAPOTO - PED

INFO. DJ:  
PAGINA:  
PAQUETE: 1

DECLARACION JURADA  
MUESTRA FOTOCOPIADA  
(11/04/2001)

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN - TARAPOTO  
DIRECCION DE RENTAS  
**HR**  
(HOJA RESUMEN)

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE  
NOMBRE: ESTILIA MOKI SELFIA  
APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL

DIRECCION FISCAL EN LA PROVINCIA  
VIA - CALLE - NUMERO - INTERIOR  
JUAN VARGAS N° 135 - TARAPOTO TELEFONO

DISTRITO: Tarapoto  
URBANIZACION O LUGAR: PREDIOS AFECTOS DESDE 1

TARIFACION DEL IMPUESTO		
VALOR AUTOAVALUO	IMPUESTO ANUAL	CUOTA POR PERIODO
110.384,78	494,32	11,00
		505-32
		Afecto Imp

ANEXOS	UBICACION DE LOS PREDIOS	% CONDONAL	AUTOAVALUO
1	PU Jr. JUAN VARGAS N° 135	100,00	110.384,78

TARAPOTO 9 DE ABRIL 2001  
JOSE BARTRA CAVERO  
Jefe (e) de la Oficina de Grados y Titulos.  
APTO

## 4. SINTESIS DELA AUDIENCIA ÚNICA

---

Con fecha 28 de mayo del año 2001, comparecieron ambas partes ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Tarapoto, por motivos de desarrollarse la audiencia única dispuesta por el juez.

### 4.1. SANEAMIENTO PROCESAL

Iniciada la audiencia el juez mixto hizo saber a las partes que en ese acto se avocaba al conocimiento del proceso por disposición superior, en razón de que el titular de esa judicatura estaba integrando la Sala Mixta de la Corte Superior de San Martín. Inmediatamente después de haberse señalado que no se había deducido excepciones ni defensas previas, el magistrado expidió la resolución a través de la cual declaraba la existencia de una relación jurídica procesal válida entre los involucrados y en consecuencia proclamaba **saneado el proceso**.

### 4.2. CONCILIACIÓN

Luego de ello, el Juez propuso como fórmula conciliatoria: *“Que los demandados otorguen la escritura pública de traslación de dominio del inmueble materia de litis a favor de la demandante”*. Interrogadas las partes, el demandando Víctor Gatica Arévalo expresó su desacuerdo con la propuesta emitida; mientras que la recurrente y Mercedes Mori Bartra accedían la fórmula planteada por el juzgado.

### 4.3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

A continuación se fijaron los siguientes **puntos controvertidos**:

- 4.3.1. Determinar la obligación de los demandados de sanear la venta efectuada a favor de la demandante.
- 4.3.2. Determinar si la aludida obligación de traslación de dominio se encuentra sustentada con documento de fecha cierta.

#### 4.4. SANEAMIENTO PROBATORIO

En esta etapa procesal se procedió a la **admisión de los elementos probatorios**. En primer lugar, se admitieron todas las pruebas presentados por la reclamante. En base a ello se procedió al *reconocimiento* del contenido y la rúbrica del documento de compra venta. En este estado Víctor Gatica Arévalo reconoció la firma estampada en dicho documento, más no su contenido; por su parte, su cónyuge admitió tanto el contenido como su autógrafa en dicho contrato.

#### 4.5. ACTUACION PROBATORIA

Seguidamente se recepciónó la declaración de parte del querellado Víctor Gatica Arévalo el mismo que manifestó:

- Que, el inmueble materia de litis fue dado en alquiler a su hija, y no vendido como ella señaló.
- Que, es verdad que la denunciante radicó en esa vivienda en forma, pacífica, permanente y pública.
- Que, no le vendió esa morada a la demandante, motivo por el cual no le ha otorgado la escritura pública.

En este estado, la reclamante a través de su defensor amplió sus interrogantes a lo que el acusado respondió de la forma siguiente:

- Que, no existía un documento de alquiler con la litigante.

Acto seguido, la actora manifiesta su voluntad de desistirse de la declaración de parte de la demandada Mercedes Mori Bartra, por considerarla innecesaria. Es por ello que el juzgado amparando el pedido de **desistimiento** de esa actuación, expide la resolución correspondiente.

Luego se procedió a la admisión de todos los medios probatorios presentados por los demandados.

Con relación a la cuestión probatoria *tacha de documento*. Conferido el traslado a la peticionaria, ésta por intermedio de su defensor, manifestó que debería de declararse infundada dicha petición ya que se pretende objetar un documento que los propios querellados han reconocido y en la que ha intervenido un notario público.

Los denunciados presentaron como elemento probatorio, el documento a tachar; y la actora no ofreció ningún medio de prueba.

El juzgado a través de la Resolución N° 5 declaró **infundada la tacha** formulada contra el documento de compra venta por los demandados, ya que no se puede cuestionar su contenido y elaboración en la que ha participado un funcionario en el cumplimiento de su labor.

Finalmente, las partes argumentaron ante el magistrado sus alegatos. En primera instancia el abogado de la demandante manifestó que se reservaba dicho derecho. Posteriormente el defensor de los demandados alegó que se debe declararse improcedente la solicitud por cuanto no se puede expedir dos títulos sobre un mismo bien.

Como respuesta, el abogado de la requiriente expresó que lo solicitado por los demandados debe desestimarse ya que se había podido apreciar que la demandante había adquirido el inmueble de buena fe por lo que, de acuerdo a nuestra legislación, se le debe de otorgar el título respectivo. Con lo que se dio por concluida la audiencia.

**5. FOTOCOPIA DEL AUTO QUE EXPIDE EL JUZGADO CIVIL  
DE SAN MARTÍN**

---

Ciento treinticinco

Exp. N° 2001-0120-220901-JC01  
 Demandante: Selfa Gatica Mori  
 Demandada: Víctor Gatica Arévalo y otra  
 Materia: Otorgamiento de escritura

SENTENCIA

Resolución N° 16.

en Martín, veintiuno de setiembre del dos mil uno.

VISTOS; con el acompañado expediente número ciento treintinueve noventa y ocho seguido a fojas setentisiete, por Ricardo Estuardo Ponce Saavedra y Selfa Gatica Mori, sobre separación Convencional y Divorcio Ulterior; resulta de autos que por escrito de fojas treinticuatro a fojas cuarenta Selfa Gatica Mori interpone demanda en la vía procedimental del proceso sumarisimo, contra Víctor Gatica Arévalo y Mercedes Mori Bartra Gatica, para el otorgamiento de la escritura pública de traslación de dominio respecto del inmueble constituido por el primer piso del inmueble ubicado en el jirón Juan Vargas, número ciento sesenticinco, de esta ciudad, cuyos linderos y medidas arimétricas especifica en su escrito postulatorio; aduce que estando vigente su matrimonio con don Ricardo Estuardo Ponce Saavedra, los demandados quienes son sus progenitores le vendieron el primer piso del citado inmueble, mediante contrato de compra venta de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho, agrega que no les ha exigido la escritura pública, por estar en posesión del bien y por ser los demandados sus padres, pero para proteger su derecho se ve obligada a ejercer la presente acción para que se le otorgue la escritura pública para inscripción en el Registro de la propiedad Inmueble que le corresponda; fundamenta jurídicamente en los artículos 923, 1351, 1352, 1353, 1361, 1362, 1363, 1373, 1402, 1412, 1529, 1549, 1551 del Código Civil y 546 inciso 6 del Código Procesal Civil, limitada la demanda a trámite mediante resolución de fojas treintinueve es absuelto el trámite por los demandados con su recurso corriente a fojas cincuenticinco a fojas cincuenta y ocho, alegándola y contradiciéndola en todos sus extremos, sostienen haber sido sorprendidos por su hija, quien les entregaba pequeñas sumas de dinero, presumiendo que eran pago de arriendo hasta que los sedujo y los llevo al Notario para suscribir un contrato por arriendo, y no por compra venta y al darse cuenta le reclamaron y le dijo que esa cantidad acumulada que le había entregado era por compra venta y no por arriendo, por lo que le replicaron que la propiedad tenía un valor mínimo de veinte mil dólares y quedaron verbalmente que les pagarían el saldo de dieciséis dólares,

APTO



JOSE BARTRA CAVERO  
 Jefe (e) de la Oficina de Grados y Titulos

*Ciento*

cominándola notarialmente para el pago el veinticinco de abril de mil novecientos noventa y ocho y en vista que no cumplió han vendido la propiedad por doce mil dólares a don Hugo Armando Gatica Flores, mediante escritura pública de fecha tres de julio del dos mil, inscrito el dominio como la hipoteca legal, señalan que la demandante ingreso al inmueble en calidad de arrendataria muchos años antes de la celebración del contrato, sostiene que por el principio de legalidad no pueden coexistir dos títulos, señalan que resulta un imposible físico encontrar un terreno del área indicada por el precio que expresa la demandante, que por necesidad a tenido que rematarlo en doce mil dólares, señala que es un imposible jurídico el otorgamiento de la escritura pública e inscripción registral, por cuanto el predio a sido transferido mediante compra venta a favor de Hugo Gatica Flores, inscrito el dominio a su favor, consecuentemente el contrato es nulo de pleno derecho, fundamenta jurídicamente su demanda en el artículo 219 inciso 3 del Código Civil, formula tacha contra el documento de compra venta a favor de la demandante, a fojas cincuentinueve se da por contestada la demanda y se citó a las partes a la audiencia única la que se realizó el veintiocho de mayo del año en curso como es de verse del acta obrante a fojas sesenticinco a fojas setenta, oportunidad en la cual se declaró saneado el proceso, fracasado el llamado de conciliación se procedió a fijar los puntos controvertidos, se resolvió la tacha declarándose infundada y se admitieron los medios probatorios, por escrito de fojas ochentitres a fojas ochenticinco se apersona Hugo Gatica Flores, solicitando su incorporación al proceso como tercero coadyuvante, señala haber adquirido el bien inmueble con fecha tres de julio del dos mil, mediante la modalidad de compra a venta a plazo con hipoteca, sostiene que su dominio se encuentra inscrito en la fecha trece mil setecientos cuarentiuno del Registro de la Propiedad Inmueble de San Martín y cancelada la hipoteca mediante escritura pública de fecha diecisiete de enero del dos mil uno, solicita la nulidad de todo lo actuado y sustenta su intervención en el artículo 97 del Código Procesal Civil, mediante resolución de fojas ochentiséis se declara precedente la intervención coadyuvante y se admite su incorporación al proceso en el estado en que se encuentra, y se solicita que se pague la tasa por la nulidad que se deduce, mediante resolución de fojas noventa y ocho se corre traslado de la nulidad, a fojas ciento tres a fojas ciento siete se absuelve el traslado por la actora y se resuelve a fojas ciento dieciocho declarándose inadmisibles la nulidad deducida, ordenándose poner los autos para sentenciar, que cumplido así el trámite que le respecta a la causa de acuerdo a la naturaleza del proceso se pasa a dictar Sentencia, y CONSIDERANDO: Primero. Que, si bien conforme al artículo 1549 del Código Civil es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del



debe concluirse que la demandante no cuenta con legitimidad para obrar dicha pretensión, dejando a salvo su derecho para que lo haga valer con arreglo a Ley; que una demanda es improcedente si la ley no concede acción en función de determinada situación jurídica, y en el caso de autos porque no se puede demandar otorgamiento de escritura pública de compra venta contra quienes no tienen título de propiedad inscrito por haber vendido a un tercero y este haber inscrito su derecho. Sexto.— Que, habiéndose establecido que los demandados no son propietarios del primer piso del inmueble cuyo otorgamiento de escritura pública para inscribir su derecho en la respectiva ficha registral pretende la demandante, en consecuencia, respecto de esta pretensión no cuenta con legitimidad e interés para obrar, por tanto, la demanda resulta improcedente, que a tenor del artículo 121 del Código Procesal Civil mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho a las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal, que en autos precisamente, se ha podido establecer la invalidez de esta última, por la causal del inciso 1 del artículo 427 del Código Procesal Civil. Que, habiendo tenido motivos atendibles para litigar se le debe exonerar de las costas y costos a la actora. Sétimo.— Que, la venta de bienes en las condiciones realizadas por los demandados, configuran indicios razonables de la comisión de delito perseguible de oficio, por lo que se deberá dar conocimiento al representante del Ministerio Público para que entable la acción penal correspondiente, conforme lo establece el artículo 3 del Código Procedimientos Penales. Por tales consideraciones, administrando justicia a nombre de la Nación; **FALLO:** Declarando IMPROCEDENTE la demanda de fojas treinticuatro a fojas cuarenta interpuesta por Selfa Gatica Mori, contra Víctor Gatica Arévalo y Mercedes Mori Bartra de Gatica, con intervención coadyugante de Hugo Gatica Glores sobre otorgamiento de escritura pública de traslación de dominio respecto del inmueble constituido por el primer piso del inmueble ubicado en el jirón Juan Vargas número ciento sesenticinco, de la ciudad de Tarapoto, sin costas y costos. Remítanse copias certificadas de lo actuado al Fiscal Provincial competente, a costo de la demandante, para los fines a que se contrae el considerando sétimo. Notifíquese con arreglo a Ley.

Legitimidad para obrar

decretos, autos y sentencias

El demandado carezca de legitimidad para obrar

WALTER ANGELES BACHET  
Juez del Juzgado Civil  
San Martín - Tarapoto

CARLOS HOYOS CULQUI  
SECRETARIO JUDICIAL

**6. FOTOCOPIA DEL AUTO QUE EXPIDE LA CORTE  
SUPERIOR DE SAN MARTÍN**

---



PODER JUDICIAL



Sumarísimo No. 2001-0170-220901  
San Martín

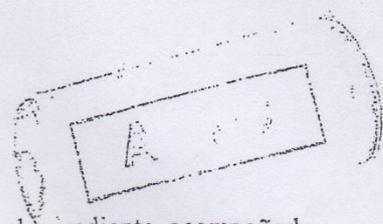
Resolución No. 20  
 Moyobamba, veintiséis de  
 Noviembre del dos mil uno.

VISTOS; con el expediente acompañado número cero ciento ochentinueve- noventa y ocho sobre separación convencional y divorcio ulterior que se tiene a la vista y la certificación de haberse llevado a cabo la vista de la causa en la que informaron los abogados de las partes; **I CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que los contratos responden a la decisión volitiva de sus intervinientes, ya sea para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, y se perfeccionan con el consentimiento de las partes quienes pueden determinar libremente su contenido siempre y cuando no sea contrario a norma legal de carácter imperativa, conforme así lo prescriben los artículos mil trescientos cincuentuno, mil trescientos cincuentidós y mil trescientos cincuenticuatro del Código Civil. **SEGUNDO.-** Que dentro de este mismo contexto de conformidad con los efectos de la fuerza vinculatoria señalada por el artículo mil trescientos sesentiuño del acotado cuerpo legal, los contratos son obligatorios en todo cuanto se haya expresado en ellos. **TERCERO.-** Que conforme fluye de la demanda de fojas treinticuatro a fojas cuarenta la pretensión de la accionante Selfa Gatica Mori se basa en lo dispuesto por el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil, y persigue mediante la presente acción de otorgamiento de escritura pública, corroborar o formalizar la existencia de un acto jurídico no solemne que debe perfeccionarse en sus propios términos, refiriéndose al contrato de compra venta del bien inmueble consistente en el primer piso de la unidad inmobiliaria ubicada en el jirón Juan Vargas número ciento sesenticinco del distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín. **CUARTO.-** Que conforme se aprecia del contrato de compra venta que corre de fojas tres a fojas cuatro, su fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho este contiene un acto jurídico válido del que aparece que los demandados Víctor Gatica Arevalo y su cónyuge Mercedes Mori Bartra han dado en venta real y enajenación perpetua a favor de la accionante Selfa Gatica Mori y

*Handwritten notes and signature on the left margin.*

*Handwritten note: "de los de los contractivos"*

*Handwritten signature or initials on the left margin.*



*Handwritten notes and stamps on the right margin.*





ER-JUDICIAL

Cinco decimas  
y cuatro

costas costas; en los seguidos por Selfa Gatica Mori con Víctor Gatica Arévalo y Mercedes Mori Bartra sobre otorgamiento de escritura; y los devolvieron.- Vocal Ponente: señor Olórtogui Bartra.

SS.:  
Izquierdo Hémerith  
Cruzado Aliaga  
Olórtogui Bartra.

*Handwritten signatures and initials, including 'Olórtogui Bartra' and 'Izquierdo Hémerith'.*

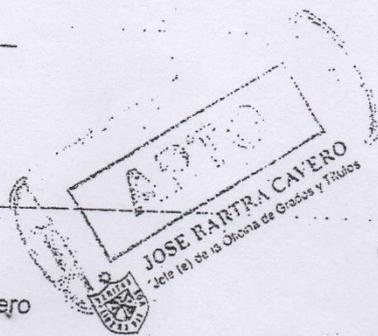
Devuelto por la Sala Mixta  
Despacho Firmado 29 NOV. 2001

*Alfredo Del Aguila Linares*  
SECRETARIO DE SALA MIXTA (C)  
Corte Superior de Justicia de San Martín

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE  
SAN MARTIN - MITYGAMBÁ  
29 NOV. 2001  
MESA DE PARTES  
RECIBIDO Hora

**7. FOTOCOPIA DE LA CASACIÓN EMITIDA POR LA SALA  
CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE  
JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

---



CASACIÓN 4374-2001  
SAN MARTÍN  
Otorgamiento de Escritura Pública

Lima, cuatro de febrero  
Del dos mil dos.-

VISTOS; con el acompañado; y ATENDIENDO:

Primero.- Que, el recurso de casación interpuesto por don Víctor Gatica Arévalo cumple con los requisitos de forma que para su admisibilidad exige el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil; Segundo.- Que, en cuanto a los requisitos de fondo el impugnante invoca los incisos primero y tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, acusando: a) La aplicación indebida de los artículos mil trescientos sesentiuono, mil cuatrocientos doce y mil quinientos cuarentinueve del Código Civil, al ordenar la Sala se otorgue la Escritura Pública de Compra-Venta a la demandante sin que ésta aparezca como única compradora o en representación de la sociedad conyugal a la que pertenece, la que no ha sido disuelta definitivamente según aparece en el expediente número ciento ochentinueve - noventiocho de Divorcio acompañado como prueba en autos; que el artículo mil trescientos sesentiuono no se refiere al caso de autos sino a contratos ya perfeccionados; que el artículo mil cuatrocientos doce se contrae al Proceso Sumarísimo excepcional, en el cual las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida si por mandato de ley o por convenio se requiere Escritura Pública o deba cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne, lo que no se da en autos; y que el artículo mil quinientos cuarentinueve refiere al perfeccionamiento de la transferencia del vendedor, sin embargo, esa obligación genérica no tiene establecida la forma en que el vendedor perfeccione la transferencia; b) La contravención de los artículos cuatrocientos setenticinco, modificado por la Ley número veintisiete mil ciento cincuenticinco, y noveno del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya que el presente proceso se ha tramitado como sumarísimo; y c) La inaplicación de los artículos mil ciento treinticinco y mil

USINA  
FACULTAD DE DERECHO  
El Jefe del Banco de Expedientes  
CERTIFICA:  
- la presente copia fotostática es la  
- fiel y auténtica a la vista

JOSE BANTAY CAYEKO  
Jefe del de la Oficina de Gastos y Tributos

CASACIÓN 4374-2001

SAN MARTÍN

Otorgamiento de Escritura Pública

III...

Civil y cuatrocientos veintisiete inciso primero del Código Procesal Civil ya que se solicita el otorgamiento de una Escritura Pública de transferencia de un inmueble del cual ya no es dueño, al ser su actual propietario el señor Hugo Gatica Flores;

Tercero.- Que, la fundamentación del recurso no satisface el requisito de fondo del inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil, toda vez que: a) El cargo de aplicación indebida importa en realidad un cuestionamiento a la legitimidad para obrar o a la representación de la actora, las que debieron ser formuladas en su oportunidad mediante las correspondientes excepciones, no pudiendo pretenderse se hagan valer en casación de conformidad con el artículo cuatrocientos cincuenta y cuatro del Código Procesal Civil, máxime, si las Instancias no han determinado como no perfeccionado el Contrato, estableciendo mas bien su celebración, lo que desvirtúa la aplicación indebida de los artículos mil trescientos sesentinueve y mil cuatrocientos doce del Código Civil por pretenderse la modificación de los hechos fijados en la impugnada, lo que no corresponde a los fines del recurso contemplados en el artículo trescientos ochenta y cuatro del Código Procesal acotado; y si lo alegado respecto al artículo mil quinientos cuarentinueve carece de todo sustento legal; b) El proceso de Otorgamiento de Escritura Pública se tramita en la vía sumarísima de conformidad con el último párrafo del artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil; y si en todo caso, habiéndose declarado saneado el proceso, precluyó la oportunidad para formular cualquier cuestionamiento a la validez de la relación jurídico procesal como lo anota el artículo cuatrocientos sesentiseis del Código Procesal Civil; y, c) No se explica la pertinencia del artículo mil ciento treinta y cinco del Código Civil a un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, pues en éste, no es materia de discusión la concurrencia de acreedores, el artículo cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil es norma procesal no revisable en el marco de una causal sustantiva; Cuarto.- Que en consecuencia,

*Añadido de la demanda*

El Jefe del Banco de Casación  
CERTIFICA:  
que la presente copia fotostática es igual al original que se encuentra en la lista

CASACIÓN 4374-2001

SAN MARTÍN

Otorgamiento de Escritura Pública

///...

en aplicación del artículo trescientos noventidós del Código Procesal Civil; declararon: IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenticuatro, contra la sentencia de vista de fojas ciento sesentidós, su fecha veintiséis de noviembre del año próximo pasado; CONDENARON al recurrente al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; así como a la multa de tres Unidades de Referencia Procesal; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por doña Sella Gatica Mori con don Víctor Gatica Arévalo y otra, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron.-

S.S.

ECHEVARRIA A.

LAZARTE H.

INFANTES V.

SANTOS P.

QUINTANILLA Q.

gcr

Handwritten signatures of the five judges listed on the left.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

ALEXIS J. ROQUE HILARES  
Secretario (F)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

15 FEB. 2002



FACULTAD DE DERECHO

El Jefe del Banco de Expedientes

CERTIFICA:

Que la presente copia fotostática es original que se ha tenido a la vista

## 8. JURISPRUDENCIA

---

- 8.1. “El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías”.  
(Casación N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002)
- 8.2. "La escritura pública conlleva el cumplimiento de la formalidad del contrato respectivo, pero ello no origina necesariamente la inscripción del derecho en los Registros públicos, puesto que en dicha entidad la calificación del referido instrumento público está sujeto a la observancia de los principios registrales y de las normas que gobiernan la actividad registral; no discutiéndose en este proceso el conflicto que pudiera existir respecto de un derecho inscrito como se ha señalado anteriormente."  
(Casación N° 2825-2006-El Santa, 08/10/2006)
- 8.3. “El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes en él 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, como tampoco aquellos referidos al pago o la transferencia efectiva de un derecho real o a su oposición frente a terceros ajenos al acto”.  
(Casación N° 1628-2007-Lima, 15/011/2007)
- 8.4. “En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho

instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento”

(Casación N° 2952-2003-Lima, 31/03/2005)

- 8.5. “El otorgamiento de escritura Pública constituye una formalidad del contrato de compraventa, por tanto, este acto no tendría existencia jurídica sin la existencia previa, en el caso de autos, del contrato de compraventa y siendo petitorio del proceso principal la nulidad Absoluta de la Escritura Pública de traslación de dominio, del acto jurídico que lo contiene, nulidad y cancelación ante la Oficina Registral y Reivindicación y entrega material de parte del predio, carece de asidero lo alegado por la recurrente en el sentido que se ha demandado la nulidad de la Escritura Pública de compraventa y no la nulidad de la minuta que le dio origen”.

9 (Casación N° 2952-2003-Lima, 31/03/2005)

- 9.1. “La pretensión de otorgamiento de escritura pública es diferente de la pretensión de rescisión del contrato, en tanto que la primera supone la sola formalización de un acto jurídico en donde no se discute su validez, aunque haya sido ordenado por mandato judicial; mientras que, en la pretensión de rescisión de un contrato, el cuestionamiento de su validez es fundamental. Por tanto, el fallo obtenido en el proceso de otorgamiento de escritura pública no puede ser considerado como cosa juzgada a efectos de resolver posteriormente la pretensión de rescisión del mismo acto jurídico”.

(Casación N° 1646-1999-Lambayeque, 30/04/2003)

- 9.2. “En los procesos sobre otorgamiento de escritura no procede el abandono, pues la finalidad de esta institución es sancionar la inactividad del litigante impidiéndole reiniciar el proceso en el plazo que estipula la Ley y en caso de reincidencia la extinción del derecho pretendido. El abandono resulta inaplicable para la formalización de la transferencia, pues constituye el ejercicio que confiere el derecho de propiedad”.

(Expediente N° 1238-2002, 1° Sala Civil de Lima, 21/01/2003)

- 9.3. "El otorgamiento de escritura pública constituye una obligación del vendedor, discutiéndose en esta clase de procesos, la existencia de un contrato respectivo que conlleve al otorgamiento de la formalidad y si el vendedor está obligado a ello; no resultando materia de discusión el derecho de propiedad del comprador con relación a un tercero, lo cual debe ser materia de la acción correspondiente sobre mejor derecho de propiedad u otra acción idónea, conforme a las normas que regulan la materia."

(Casación N° 1716-2008 Lambayeque, 14/10/2008)

- 9.4. "La falta de pago del precio del bien materia del contrato de compraventa no impide que el comprador solicite que su contraparte formalice el acto jurídico celebrado. Según el artículo 1549 del Código Civil, es obligación del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien".

(Expediente N° 14464-1999, 1° Sala Civil, 23/01/2001)

- 9.5. "La anotación de demandas de otorgamiento de escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda". (Criterio aprobado en el Décimo Quinto Pleno del Tribunal Registral y que dio mérito a la emisión de la Resolución N° 713-2005- SUNARP-TR del 14/12/2005)

- 9.6. "La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compraventa conste en una escritura pública, emana de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923 y 927 del Código Civil y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado por lo que no está sujeto a término de prescripción. Los plazos de prescripción no pueden ser aplicados a este tipo de acciones que buscan proteger el derecho de

propiedad adquirida, pues es la formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad para ser oponible a terceros”.

(Casación N° 3333-2006 Ica)

- 9.7. «La compraventa constituye un contrato con prestaciones recíprocas que surge cuando se establecen dos obligaciones: la del vendedor de transferir la propiedad de un bien al comprador, y la del comprador en pagar, su precio en dinero, bastando la coincidencia en estos dos extremos para que se configure el aludido contrato; distinta es la esfera del cumplimiento de estas prestaciones, que corresponden ser requeridas por las partes cuando corresponda, según lo pactado o, en su defecto, lo establecido en la normatividad civil».

(CAS. N° 76-2006-PUNO)

- 9.8. «La compraventa es un contrato consensual que se forma por el sólo consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirva para probar tal contrato de compraventa, como también lo estipulan los artículos 225 del Código Civil y 237 del Código Procesal Civil. Por lo que es facultativo que el contrato de compraventa conste en escritura pública para cumplir con el requisito del art. 4 del Reglamento de las Inscripciones de los Registros Públicos, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 1412 del Código Civil, desde que el otorgamiento de la escritura pública no reviste un requisito ad solemnitatem, esto es, que se haya convenido que la escritura pública es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad».

(CAS. N° 4287-2006-LIMA)

- 9.9. «El contrato de compraventa es, eminentemente, de carácter consensual y queda perfeccionado cuando las partes convienen en la cosa y el precio, pudiendo exigirse el otorgamiento de la escritura

pública, no como un requisito del contrato sino como una garantía de comprobación de la realidad del acto».

(CAS. Nº 1048-2004-LAMBAYEQUE)

9.10. «Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero».

(CAS. Nº 1899-2006-AYACUCHO)

9.11. «La compraventa constituye un contrato con prestaciones recíprocas que surge cuando se establecen dos obligaciones: la del vendedor de transferir la propiedad de un bien al comprador, y la del comprador en pagar su precio en dinero, bastando la coincidencia en estos dos extremos para que se configure el aludido contrato».

(CAS. Nº 714-2004-SAN ROMÁN)

9.12. «Uno de los caracteres esenciales de las legislaciones modernas está constituido por la regla de que el simple acuerdo de voluntades basta para perfeccionar el contrato. En efecto el principio '*solusconsensusobligat*' es el resultado de una evolución jurídica que ha terminado por imponerse en la mayoría de las legislaciones contemporáneas. En este sentido, el artículo 1352 del Código Civil permite establecer con suma claridad la diferencia que existe entre la formalidad *ad probationem* y la forma *ad solemnitatem*, al disponer que esta última debe estar prefijada por la ley bajo sanción de nulidad. En los contratos de compraventa de harina de pescado, como es el de autos, la ley no establece una forma prescrita bajo sanción de nulidad, constituyendo el mismo una formalidad *ad probationem* que no es indispensable para la validez del contrato sino únicamente para su probanza; que es precisamente la forma como ha quedado evidenciada la relación contractual entre las partes por las instancias de mérito».

(CAS. Nº 1391-2002-LIMA)

9.13. «Los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen con fin la formalización de un acto jurídico porque lo determina la ley o porque así

lo han acordado las partes, siendo que cuando se trata de compraventa, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1412 y 1549 del Código Civil»  
(CAS. N° 1168-2003-CONO NORTE)

9.14. «Conforme al artículo 1412 el procedimiento de otorgamiento de escritura pública es uno en el cual ante la realización de un determinado contrato una de las partes puede compeler a la otra a cumplir con la formalización de suscribir la escritura pública cuando así se disponga, ya sea por el propio contrato o por mandato legal».  
(CAS. N° 2059-2002-LIMA)

9.15. «La forma *ad probationem* implica que el documento no es más que un medio de prueba de la existencia y del contenido del acto jurídico. En este sentido, el concepto de forma hace referencia a un medio concreto y determinado, que las partes se han impuesto para exteriorizar su voluntad contractual».  
(CAS. N° 1516-2000-CALLAO)

## 9. DOCTRINA

---

### 1. EL CONTRATO

El código penal peruano describe al contrato, como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Esto significa que este pacto se refiere al acuerdo de las voluntades de éstas y debe materializarse a través de una declaración en un documento.

Los actos jurídicos son unilaterales y plurilaterales, basados en el número de partes intervinientes que manifiestan su voluntad. Son unilaterales aquellos en que un solo acto puede participar una sola o varias personas para declarar su voluntad y esta manifestación producirá los efectos jurídicos requeridos por el o los agentes.

Son plurilaterales los que requieren la participación de las expresiones de voluntad de varias partes para producir tales efectos, o sea la creación, regulación, modificación o extinción de relaciones jurídicas. En la plurilateralidad está comprendida la bilateralidad.

Plurilateral, pues la existencia de éste se requiere que las manifestaciones de voluntad de las partes se presupongan mutuamente, sean hechas con la finalidad de integrar un acto jurídico plurilateral único.

Son actos jurídicos patrimoniales aquellos en los que la relación jurídica creada (modificada o extinguida) por el acto versa sobre bienes o interese que posean una naturaleza económica o sea pueden ser objeto de valorización. Esta valorización no tiene carácter subjetivo, o sea no interesa si determinado bien tiene valor económico para determinada persona, lo cual puede estar influenciado por factores sentimentales, de oportunidad o de necesidad; sino carácter objetivo, esto es considerando si el bien tiene un real valor económico por sus propias características prescindiéndose de connotaciones personales.

Atendiendo a la definición contenida en el artículo 1351 del Código Civil, que destaca expresamente que el objeto del contrato recae en una relación jurídica patrimonial, hay que reconocer que el contrato es un acto jurídico patrimonial.

Messineo y García Amigo, expresan “que como acto jurídico se puede señalar que el contrato es una demostración de voluntad cuya razón de existencia es instaurar una relación jurídica. Una vez creada esta obligación, el contrato deja de existir, porque ha terminado su rol”.

Lo que subsiste es la relación obligatoria nacida del contrato, que es la que vincula a las partes y la que debe ser cumplida. Por ejemplo, en un contrato de compraventa lo que obliga al vendedor a entregar la bien mueble materia del contrato, no es éste sino la relación jurídica creada por él.

En conclusión, lo que se determina es la relación obligatoria nacida del documento y no el contrato mismo que, deja de existir en el momento en que se perfecciona.

De otro lado, según el artículo 1403 del Código Civil, el objeto del contrato es la obligación, debe ser lícito. El contrato no es apto para crear obligaciones ilícitas.

Diez-Picazo y Guillón<sup>1</sup> señala que “como acto, el contrato es un acto jurídico querido por las partes al cual el ordenamiento jurídico atribuye unos determinados efectos jurídicos y como norma, el contrato es un precepto o una regla de conducta (la regla contractual) a la cual se someten las partes, que no debe confundirse con la situación en que las partes se colocan después de haber celebrado el contrato”.

El contrato como acto jurídico deja de existir una vez que ha logrado su objetivo, que es crearla relación jurídica, dejando no una norma de

<sup>1</sup>Diez-Picazo, Luis y Antonio Guillón (1984). “Sistema de Derecho Civil”, Vol. 2, Tecnos, Madrid, Pp. 31-32.

cumplimiento obligatorio, sino esa relación constituida por obligaciones que hay que cumplir mediante la ejecución de las respectivas prestaciones.

El iter contractual se desarrolla sólo en dos etapas; el contrato como acto jurídico y la relación jurídica creada por este acto.

Conjugando tales ideas con dicha definición, puede decirse que el concepto del contrato es: "Declaración conjunta de la voluntad común de dos o más partes que, por permitirlo el ordenamiento jurídico, tiene por efecto crear, regular, modificar o extinguir entre si obligaciones lícitas de carácter patrimonial"<sup>2</sup>.

## **2. CONSENTIMIENTO**

Es la acción de consentir y consentir es permitir o tolerar, es decir, dar la aquiescencia o la aprobación a algo.

En otro sentido, sin embargo, consentir puede considerarse como el común sentimiento o la voluntad común.

Cuando se habla de consentimiento contractual hay que mantener separados a los siguientes fenómenos:

- a) La voluntad interna, individual de cada contratante, en la que puede valorarse el simple querer y el propósito empírico que guía a la voluntad.
- b) La declaración que el contratante emite a través de la cual su voluntad es conocida, tanto por el otro contratante como por las demás personas.
- c) Lo que puede llamarse la voluntad o intención común, es decir aquella zona donde las dos declaraciones (o más declaraciones) coinciden, pues es evidente que el contrato supone esa zona de coincidencia. Si las declaraciones no se cruzasen habría disenso o desacuerdo, pero no contrato.

---

<sup>2</sup>De La Puente, Manuel (1984). "El Contrato en general". Tomo I, Editorial PUCP, Lima. Pp.42-52.

El contrato es la expresión máxima de la categoría del negocio jurídico, que precisamente se elabora en gran medida sobre los preceptos dedicados a aquél. Por eso el contrato entraña la creación de un precepto de autonomía privada entre las partes, estatuye una reglamentación de intereses a las que su conducta se ha de sujetar<sup>3</sup>.

### 3. FORMA DEL CONTRATO

En el derecho romano se especifica que “la forma fue un componente que permitió que surja la relación contractual, ya que cuando el pacto estaba carente de forma no podía ser exigido su cumplimiento. Este principio fue perdiendo rigidez, sin llegar a desaparecer”.

El derecho alemán tuvo un cambio similar al romano. En el transcurrir de la edad media debido al incremento mercantil se fue modificando la rigidez del acto contractual primitivo para dar lugar a la aparición y confirmación del principio consensual que fue adherido al derecho hispánico por el Ordenamiento de Alcalá de 1340, que tuvo como fuente la siguiente frase “de cualquier modo que el hombre quiera obligarse queda obligado”.

Ahora, señala Puig Brutau<sup>4</sup>: “... no es la celebración de un acto formal sino la expresión de un consentimiento con ciertas formalidades lo que genera la obligación, formalidades que, además, sólo se exigen de manera excepcional en el sentido de requisito indispensable para la validez del contrato”.

En el Derecho moderno el contrato es la principal fuente de las obligaciones, entendido aquél como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. En este orden de ideas, la formalidad por sí sola no puede ser productora de obligaciones y por lo tanto, no puede generar un contrato sin que exista un acuerdo de voluntades. En

---

<sup>3</sup> Diez-Picazo, Luis y Antonio Guillón (1984). “Sistema de Derecho Civil”, Vol. 2, Tecnos, Madrid, P. 42.

<sup>4</sup> Puig Brutau (1954). Fundamentos del Derecho Civil, Tomo II, Volumen I. pág.25.

cambio, puede haber contrato sin formalidad (en el sentido estricto de forma) ya que éste requiere solamente del consentimiento para su formación.

En el Derecho moderno la forma tiene la función de proteger a las partes intervinientes en un contrato y su transcendencia es mayor en cuanto tutela los derechos de terceros. De esta manera, los contratos establecidos con arreglo a determinadas formalidades previstas por la ley o por las partes brindan mayor seguridad jurídica que los celebrados sin estas formalidades.

Debemos señalar que incluso en las legislaciones en que la libertad de forma es el principio, existen excepciones por las que se establece que la validez de ciertos contratos está condicionada al cumplimiento de determinada formalidad.

Entonces podemos sostener que mientras el formalismo absoluto ha sido utilizado siempre en el transcurrir del tiempo (Derecho Romano, Derecho Bárbaro), su no presencia nunca ha sido aceptada. La propensión del Derecho de revestir a la contratación de un principio de prueba escrita, que sirva de base de existencia, no es otra cosa que demostrar la necesidad práctica de la forma. Esto es lo que Díez- Picazo ha señalado convenientemente como “la función de certidumbre de la forma”.

Al respecto anota Lora-Tamayo<sup>5</sup> que: “... La función de certidumbre de la forma se produce en primer lugar al aislar y determinar el verdadero contenido del contrato, separándolo de los tratos preliminares. La intención de contratar no se confunde en el contrato formal con la expresión de la voluntad contractual. De otro lado la conclusión escrita del contrato asegura mejor que la conclusión oral la prueba y constancia ulterior del mismo, facilitando no sólo la labor del juez, sino también de las partes que sabrán con fijeza lo que pactaron y la de terceros, que sabrán a qué atenerse evitando que los contratantes puedan confabularse para defraudar sus derechos. En fin, con la constancia escrita del contrato se consigna también una mayor certidumbre y seguridad en torno a la

---

<sup>5</sup> Lora-Tamayo (1982). “La seguridad jurídica del contrato”, Revista de Derecho Notarial, Año XXIX. Pp.46-47.

identidad de las personas de los contratos, su capacidad al tiempo de celebrarse el contrato, y las circunstancias de tiempo y lugar de celebración”.

### **La forma entendida en el sentido amplio**

“Es el medio por el que se exterioriza la declaración de voluntad y al lado suyo los demás elementos (esenciales, naturales o accidentales) que en cada caso acompaña al contrato. Así explicada la forma será un elemento esencial del contrato, pues la voluntad, base del contrato, tiene que exteriorizarse de alguna forma para que aparezca y tenga transcendencia en el mundo del Derecho<sup>6</sup>”.

Esto permite suponer, que todo contrato contiene una forma definida que ha sido usado como instrumento por las partes para poder expresar su voluntad exteriormente. Esto es considerado como un “plus” que se incorpora al pacto de voluntades.

### **La forma interpretada en el sentido estricto**

ARIAS SCHREIBER señala “que está relacionado a un medio concreto y determinado para la exteriorización de la voluntad contractual. Aparecen así los contratos solemnes o formales en oposición a los no formales”.

Los contratos según regla general se perfeccionan por el mutuo pacto de voluntades. Pero para la validez de los contratos formales se debe incluir la expresión bajo sanción de nulidad, aparte de cumplir con los requisitos esenciales que deben tener todos estos documentos. Caso contrario, sucede con los contratos no formales, en que la forma no es un presupuesto necesario para su validez.

Conviene puntualizar que, dentro del indicado criterio de facilitar los contratos, el Código Civil “establece que la libertad es la regla y el formalismo la

<sup>6</sup>Lora-Tamayo, Op. Cit., pág. 44.

excepción”. Empero, siguiendo a MESSINEO, cuando se habla de la libertad de forma no se está queriendo decir que la declaración puede ser emitida sin observarse formalismo alguno, pues en este caso estaríamos frente a una situación que no tendría significado. Lo que se desea indicar con propiedad es que las partes tienen libertad de elección, de donde se sobre entiende que, cuando menos, la forma verbal es indispensable. No es ocioso aclarar que la forma es la más simple, pero también la menos segura. Por ello, si bien es indispensable que la contratación se lleve a cabo con la mayor celeridad posible y es exacto que el rigor formalista produce demoras que no se compadecen con la creciente importancia del tráfico contractual, la forma escrita resulta la más recomendable en la práctica. En efecto el documento en que está encerrada la declaración de voluntad de las partes constituye, por sí mismo, un hecho tangible y, por lo tanto, susceptible de probanza, mientras que, como lo hemos expresado en muchas oportunidades, “la palabra se la lleva el viento”.

#### **4. TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD**

Siendo la compraventa un contrato por el cual el vendedor se obliga a la traslación de dominio de un bien, tiene suma importancia establecer en qué momento se produce esa transferencia, habida cuenta que, entre otros efectos está el de la aplicación de los riesgos y beneficios (Pérdidas, daños, aumentos de valor).

Sin que pretendamos efectuar un estudio exhaustivo sobre la manera como han sido abordados estos temas en la legislación comparada y en la doctrina, resumiremos los sistemas que han imperado o que existen y luego examinaremos el régimen por el que ha optado el Código Civil de 1984.

El primero, de origen romano y que fue mencionado en páginas anteriores establecía que “la propiedad no era transmisible por el solo efecto de la compraventa y que de ella sólo nacían obligaciones, de modo que para la traslación del dominio se necesitaba un acto material adicional”, que se

encontraba en la “mancipatio”, la “traditio” y la “in jure cesio”, a las que tendría que incorporar la “usucapio”.

Un segundo sistema más evolucionado y al que se conoce como el de “la unidad del contrato”, es el que tiene su fuente en los artículos 711 y 1138 del Código Civil francés de 1804 y “descansa en el concepto de que la propiedad se transmite por la vía consensual”. Resumida en la célebre expresión de que la compraventa es perfecta entre las partes y la propiedad se adquiere por el comprador desde que hay acuerdo sobre la cosa y el precio, el contrato se identificó con la traslación del dominio, sin que interesara que la cosa hubiese sido entregada ni el precio pagado. “No cabe duda que la modalidad del principio contractual puro es sumamente atractiva”, dice De la Puente y Lavalle. Según ella es posible que la transmisión completa de la propiedad se realice mediante un solo acto, que determina la consumación de los efectos traslativos se perfeccione por la sola fuerza del consentimiento, convirtiendo así al comprador inmediato en propietario”. Pero agrega con buen criterio: “Sin embargo, esta modalidad acarrea dificultades en la compraventa de las cosas no individualizadas (cosas genéricas, cosas en la vía de confección y cosas alternativas), así como en la compraventa de cosa ajena, en las que la transmisión de la propiedad queda necesariamente aplazada, con lo cual se rompe la pureza del sistema. Además, el principio contractual puro menos preciale cometido de la posesión como signo exterior de la propiedad<sup>7</sup>”.

Por último, según el régimen germano de la separación del contrato (artículos 873, 925, 929, del Código Civil alemán) el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y ésta se produce desdoblada, según se trate de bienes muebles o inmuebles. En el primer caso se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el Registro de Propiedad o en libros territoriales. El mismo de la Puente y Lavalle explica “que con el método de la separación se protege el tráfico contractual, pues quien ha adquirido la propiedad en virtud del acto de disposición no tiene por qué preocuparse sobre la validez del contrato

<sup>7</sup>Manuel De La Puente y Lavalle, Exposición de Motivos y Comentarios, Compraventa, Compilación hecha por la doctora Delia Revoredo de Bakey, Parte III, tomo VI.P. 200.

obligacional de compraventa”, pero añade “que son conocidas las críticas hechas a éste sistema por la doctrina alemana, en el sentido que es perjudicial tanto para el comprador –por no poder impedir el embargo que trabe un acreedor del vendedor sobre la cosa vendida no detraer dicha cosa de la masa en caso de quiebra del vendedor –como para el vendedor- por perder la propiedad la cosa, aunque el contrato de compraventa sea nulo “.

El Código Civil de 1984, definiendo una interesante polémica doctrinaria que existió durante la vigencia del Código Civil de 1936, ha establecido un sistema que difiere de los anteriores y que calificamos de mixto, pues “oscila entre la consensualidad por un lado y la tradición o entrega por el otro, según se refiera a inmuebles o muebles, respectivamente”.

En efecto, en el Sub-Capítulo IV del Capítulo Segundo, Sección Tercera, del Libro V se ha sancionado el siguiente régimen para la transmisión de la propiedad:

1. “Tratándose de bienes muebles, la transferencia se efectúa por tradición a su acreedor, salvo disposición legal distinta (artículo 947), y quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo”. Se exceptúan de “esta regla los bienes perdidos los adquiridos con infracción de la ley penal” (artículo 948)

De lo expresado en estas normas con sus respectivas excepciones, se puede apreciar que se ha utilizado la regla de la tradición o de la “traditio”.

2. Respecto a los bienes inmuebles, la norma es la de la consensualidad. Y según el artículo 949, “la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Aun cuando estimamos que en materia inmobiliaria el método de la inscripción es el más idóneo, igualmente pensamos que el parlamentario de 1984 procedió con un sentido pragmático, debido a la notoria deficiencia de los Registros

Públicos en el Perú. Desde luego no vacilamos en manifestar que una vez que se superen la problemática estructural será necesaria la transformación del sistema por la instauración de la inscripción como elemento para la variación de dominio inmobiliario, permitiendo brindar fluidez y seguridad en la negociación contractual.

Asimismo, según los artículos 2012, 2013, 2014 y 2022 del Código Civil, referente a la traslación de dominio inmobiliario y la consensualidad que opera entre “Interpartes”, esta no prevalece a terceros, pues no están amparadas por la fe del registro.

Igualmente ocurre con lo demás bienes muebles que sean inscritos en los registros respectivos a que se refieren los artículos 2043, 2044 y 2045 del Código Civil.

## **5. POSESIÓN**

Todo poseedor encuentra en nuestro ordenamiento jurídico, normas que regulan y protegen el ejercicio de su posesión.

La posesión se protege, bien porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien, como DERECHO porque es el complemento y plenitud del derecho de propiedad.

Savigny señalaba “que se debía dar prioridad en la relación posesoria al elemento subjetivo expresado en la voluntad humana, fundamentaba la necesidad de proteger dicha voluntad, debiendo ser reconocida por el orden jurídico y respetada” “ERGA OMNES”<sup>8</sup>.

Por otro lado, Jhering, “consideró que la protección posesoria es un complemento necesario a la propiedad, porque la posesión es exteriorización

---

<sup>8</sup> Vázquez Ríos, Alberto (2003). Citando a Savigny, en “Los Derechos Reales- Los Bienes”, Editorial San Marcos, Lima. Pp. 141-143.

de la propiedad y proteger la posesión es proteger la propiedad”, como también acota Arturo Valencia Zea<sup>9</sup>.

Pero, estos criterios no eran netamente prácticos, solo tenían un sustento teórico y era difícil de justificar las razones que predominan en el Derecho Civil actual, conforme a nuestra realidad social peruana, la misma que cambia rápidamente.

Esto nos permite deducir que la posesión debe tutelarse idóneamente, ya que guarda relación con el interés particular del tenedor, protegiendo su utilidad social.

Valencia Zea sostiene “que el interés individual y el social, en vez de excluirse se complementan mutuamente, y aún más la protección dada a un poseedor no sólo es protección individual, sino también social; y a la inversa, la protección del interés social repercute en una mejor protección del interés particular. Esta aparente reciprocidad entre la protección jurídica del interés particular del poseedor y la protección de la utilidad social de la posesión, nos obliga a profundizar más en la fundamentación de cada una de las proposiciones indicadas”.

## **6. COMENTARIO AL ARTÍCULO 1412º DEL CÓDIGO CIVIL**

**Artículo 1412º:** “Si por un mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la formalidad solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.”

A través de este articulado se ha detallado la trascendencia que poseía el artículo 1340º del Código Civil del año 1936, “en cuanto el derecho a compelerse a otorgar una escritura pública o a cumplir cualquier otro requisito,

<sup>9</sup> Valencia Zea, Arturo (1976). Derecho Civil, Tomo II, Editorial Temis, Quinta edición, P. 80.

sólo tiene cabida en los contratos cuya formalidad sea *ad probationem*". Lo expresado nos permite deducir que este artículo "no podrá ser invocado en aquellos contratos en los que la forma se confunde con el acto mismo (*ad solemnitatem*), sea porque así lo dispone la ley o porque las partes lo convinieron anticipadamente".

*Según ad probationem* "el contrato existe y es válido con anterioridad al cumplimiento de la formalidad". Esto permite que alguno de los contratantes pueda empezar un proceso legal para obligar a la otra parte a cumplir con la formalidad requerida. Este derecho se fundamenta en la existencia de una prueba como es el contrato, lo que obligará al demandado a cumplir con su responsabilidad y si no lo ejecuta voluntariamente, lo hará el magistrado en su rebeldía.

Nada obsta para que en los contratos sujetos a una formalidad "ad probationem", las partes cumplan voluntariamente con las prestaciones materia de las obligaciones creadas por el contrato, aún antes de llenar dicha formalidad. Esto porque en este incidente, la forma no es un elemento indispensable para la autenticidad del acto.

El artículo bajo comentario consigna una facultad, no una obligación, cuando señala que las partes "pueden... Por consiguiente, la circunstancia de que las partes no hubieran hecho uso de esa facultad no enerva el derecho que tiene a reclamar el cumplimiento de la obligación surgida del contrato.

Si bien la exigencia de la formalidad "ad probationem" no afecta el vínculo jurídico que ya surgió entre las partes, sí puede tener importantes consecuencias jurídicas en la relación con terceros, ya que de esta manera se puede lograr, por ejemplo, la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de una compraventa. Esto determina que el derecho del comprador sea entonces oponible "*erga omnes*".

La falta de forma no resta fuerza obligatoria al contrato y por esto cualquiera de las partes puede exigirle a la otra que llene la formalidad requerida. Como el

hecho de solicitar que se cumpla con esta formalidad es una facultad y no un deber, ninguna de las partes podrá invocar la falta de formalidad para tratar de impedir una acción dirigida al cumplimiento de las prestaciones objeto de las obligaciones nacidas del contrato. De esta manera, no constituye un requisito previo para plantear una acción compeliendo a la renuente a cumplir con lo pactado. Ambas acciones pueden ejercitarse simultáneamente<sup>10</sup>.

## **7. ACTOS UNILATERALES, BILATERALES Y PLURILATERALES**

El acto bilateral es determinado “como la confluencia de dos manifestaciones de voluntad, cuyos respectivos manifestantes se constituyen en las correspondientes partes, como en el contrato de compraventa, que se forma con la confluencia de las voluntades del vendedor y del comprador”.

Asimismo, se le puede definir como una convención global y cuando guarda relación con un tema patrimonial y es sustento de obligaciones deviene en contrato. Así todo acuerdo es una convención, pero no toda convención es un contrato, ahora toda convención es un acto jurídico, pero no todo acto jurídico significa que sea una convención. Por lo tanto, la convención es una clase de acto jurídico, como contrato es como un tipo de convención. Por ejemplo, la compraventa es una convención, un contrato y un acto jurídico.

El artículo 1351 del Código Civil conceptúa al contrato como “el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”. Esto nos permite argumentar que un contrato no siempre es un acto bilateral, pues también puede ser plurilateral, por lo señalado anteriormente.

Así Messineo<sup>11</sup> considera “el negocio plurilateral como el que resulta de más de dos declaraciones simultáneas de voluntad y que produce efectos para todas las partes, caracterizándolo porque las declaraciones de voluntad van dirigidas

---

<sup>10</sup>Arias-SchreiberPezet, Max (1998). “Exégesis del Código Civil Peruano”. Tomo II. Editorial Gaceta Jurídica. P. 14.

<sup>11</sup>Vidal Ramírez, Fernando (1999). Citando a Messino, en “Clasificación del Acto Jurídico”, 4<sup>o</sup> edición, Gaceta Jurídica Editores, Lima. Pp. 73-76.

por cada parte a cada una de las demás, por la interdependencia de las declaraciones; por la finalidad propia de cada declaración y por la multiplicidad de efectos que produce, los mismos que recaen sobre todas las partes”.

Para Barbero, “el negocio plurilateral se caracteriza porque cada una de las partes manifiesta su propia intención a cada una de las otras, cuya intención es diferente, lo que también es una nota distinta de los actos unilaterales complejos”.

Por este motivo la ley demanda, que para determinados actos estos tienen que ser formales o solemnes, a diferencia de aquéllos para los cuales la norma no exige requisito de forma y la decisión depende de la voluntad de los participantes.

El acto constitutivo es el que genera efectos jurídicos dando creación a derechos o deberes, o a ambos, desde el momento de su celebración, los que rigen a partir de entonces y para el futuro.

El acto declarativo es el que reconoce derechos y deberes ya existentes, esto es, anteriores a su celebración, y, por eso, sus efectos jurídicos son retroactivos.

## **8. PROCESO SUMARÍSIMO**

El proceso sumarísimo, como su denominación lo indica en el – artículo 552º del Código Procesal Civil-, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (como cuando se permite tan solo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de excepciones y defensas previas y de cuestiones probatorias –artículo 553º- - o se tiene por improcedente la reconvencción, los informes sobre hechos, los ofrecimientos de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos –artículo 559º del Código Procesal Civil-, lo cual está orientado, precisamente, a abreviarlo

más posibles el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate<sup>12</sup>.

### **Trámite del Proceso Sumarísimo**

En líneas generales, y de acuerdo a lo previsto en los arts. 551º, 554º, 555º y 556º de nuestro Código Procesal Civil Peruano, el trámite del proceso sumarísimo es como sigue:

El letrado, después de calificar la reclamación, puede proclamar su inadmisibilidad o improcedencia, de acuerdo a lo señalado dispuesto en los artículos 426º y 427º del Código Procesal Civil (referentes a la inadmisibilidad e improcedencia de la demanda, en ese orden),

Si el requerimiento es declarado inadmisibile, se otorgará al demandado tres días para la subsanación del defecto u omisión, bajo apercibimiento de archivar el expediente. Esta resolución según el Artículo 551º-párrafo segundo del Código Procesal Civil, es inimpugnable.

Por otro lado, si se determina que es improcedente, se dispondrá que los anexos presentados, sean devueltos (Artículo 551º –in fine- del Código Procesal Civil).

Admitida la pretensión, el magistrado concederá al requerido cinco días para que conteste. (Artículo 554º – párrafo primero- del Código Procesal Civil).

Conforme lo señala el artículo 554º –segundo párrafo del Código Procesal Civil. “Replicada la demanda o corrido el término de ley para hacerla, se fijará fecha para la audiencia única de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad

---

<sup>12</sup> Hinojosa Mínguez, Alberto (2000). “Procesos Sumarísimos”. Editorial Gaceta Jurídica. Primera Edición. P. 13.

“Iniciada la audiencia, y habiéndose deducido excepciones y defensas previas, el Juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas”. (Parte inicial del primer párrafo del artículo 555° del Código Procesal Civil).

“Concluida la actuación de los medios probatorios pertinentes a las excepciones o defensas previas que se hubieran deducido, si encuentra infundadas aquéllas, el Juez declarará saneado el proceso y propiciará la conciliación”. (Parte final del primer párrafo del artículo 555° del Código procesal Civil).

“Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo (O lo que ocurre si no se ha producido la conciliación entre las partes, pues, de haber éstas conciliado y versar esta conciliación sobre todas las pretensiones propuestas, el proceso concluye”, (Artículo 327° del Código Procesal Civil), el “Juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten” (Parte inicial del segundo párrafo del artículo 555° del Código procesal Civil).

“Hecho uso de la palabra los abogados de las partes, el Juez expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez contados desde la conclusión de la audiencia” (Ello según el segundo y tercer párrafos del artículo 555° del Código Procesal Civil).

“La sentencia es apelable con efecto suspensivo, dentro del tercer día de notificada”. (Artículo 556°, parte inicial, del Código Procesal Civil)<sup>13</sup>.

## **9. RECURSO DE APELACION**

La apelación es una expresión del sistema de instancia plural. Es conocida como un recurso ordinario, frente a lo extraordinario de la casación. Tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine la resolución que según el

---

<sup>13</sup> Hinojosa Mínguez, Alberto. Op Cit. P. 19-20.

recurrente le atribuye un defecto de fondo, que se deduce para obtener su sustitución ante el juez superior.

Referente a su objeto se señala que existen dos sistemas. Uno mediante el cual se admite la revisión total de la primera instancia y el segundo solo logra controlar la resolución. Nuestro Código se acoge a ese segundo sistema que señala que “la apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine la resolución que le produzca agravio”.

El agravio en la resolución es definido “como la condición que la parte debe alegar para estar habilitada a interponer contra ella la apelación a fin de reparar dicho perjuicio, sea anulando o revocando total o parcialmente la decisión”.

Asimismo, cabe resaltar que la normativa establece “que solamente a solicitud de parte o del tercero legitimado procede el recurso de apelación”. “El derecho a impugnar no solo proviene de quien tiene la condición de parte en el proceso, sino también de cualquiera de los integrantes del litisconsorcio, los terceros legitimados, las partes incidentales como los como los peritos y curadores procesales”.

## **Procedencia**

La apelación “es un recurso ordinario que se concede a la parte contra la resolución que le produzca agravio, con el propósito de obtener su revocación por el juez superior”. También se define “como una expresión del sistema de pluralidad de instancias. No opera bajo el sistema de instancia única o cuando se ha excluido de la impugnación por convenio entre las partes”.

El acto refutable puede estar implícito tanto en las sentencias como en los autos, pues este puede estar defectuoso o equivocado. Nuestro código no acepta la apelación contra los decretos. Estos pueden ser cuestionados a través de la reposición.

En relación a la sentencia diremos “que es una resolución que se dicta al final del proceso para terminarlo y se pronuncia sobre el fondo de la pretensión procesal, sin embargo, hay sentencias que no se pronuncian sobre el fondo de la causa sino sobre otros aspectos”<sup>14</sup>.

## **10. RECURSO DE CASACIÓN**

### **Recurso**

Recurso proviene de las voces latinas “Recursos” que significa gramaticalmente en su traducción: “Vuelta o retroceso de una cosa al lugar de donde salió”.

Es el derecho del interesado que puede reclamar contra las resoluciones o sentencias ante la autoridad que las dictó, o ante alguna otra autoridad de grado superior.

Los recursos jurídicos son los medios para impugnar los derechos que otorgan la ley a la persona afectada, a los sujetos procesales y a terceros, para que se obtenga mediante este procedimiento, la revocación, modificación o cambio de una resolución judicial, sea auto o sentencia.

El recurso es el medio que prevé la ley para que la persona agraviada en una resolución judicial, trámite y obtenga su revocatoria, modificación, cambios substanciales o nulidad total.<sup>15</sup>

### **Recurso de Casación**

Es un recurso extraordinario debido principalmente a que tiene requisitos de admisibilidad y procedencia que le son propios y, por otro lado, porque difiere de los demás recursos en cuanto a los fines que se persigue. En efecto, la

<sup>14</sup>Ledesma Narváez, M. (2008): “Comentarios al Código Procesal Civil”. Lima, Editorial Gaceta Jurídica Pp. 147.

<sup>15</sup> Mendoza Arzabe, Fernando y Mendoza Helen Kate (2001). “Tratado sobre la sentencia”. Ed. La Paz. P: 233.

casación tiene por objeto tender a la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

En este sentido, el recurso de casación se interpone cuando se presenta cualquiera de las siguientes causales:

- × “La aplicación indebida o la interpretación errónea de una norma de derecho material, así como de la doctrina jurisprudencial”.
- × “La inaplicación de una norma de derecho material o de la doctrina jurisprudencial”.
- × “La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, o la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales”.

Con relación a los requisitos de admisibilidad o de forma, este recurso se interpone contra las resoluciones señaladas en el artículo 385º del Código Procesal Civil (sentencias y autos que en revisión ponen fin al proceso, expedidos por la Corte Superior y otras resoluciones que la ley señale), dentro del plazo de 10 días contados desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, y se presenta ante el órgano jurisdiccional que expidió la resolución que se cuestiona.

**Los requisitos de fondo o de procedencia son dos:**

- × Que el recurrente no hubiera consentido la resolución adversa de primera instancia, cuando ésta fuera confirmada por la de segunda instancia materia del recurso, y
- × Que se fundamente con claridad y precisión en cuál de las causales o motivos se sustenta el recurso: si en la aplicación indebida o interpretación errónea de una norma de derecho material, se debe indicar cómo debe ser la debida aplicación o cuál la interpretación correcta; si es en la inaplicación de una norma de derecho material o de la doctrina jurisprudencial, se debe indicar cuál debe ser la norma o la doctrina jurisprudencial (inexistente hasta ahora)

aplicable al caso; y si es la contravención a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso o la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales, se debe explicar en qué ha consistido la afectación del debido proceso o la formalidad procesal incumplida.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> División de Estudios Legales de Gaceta Jurídica (2002). Guía procesal del abogado. Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica. Pp. 213-217.

## 10. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

---

### 10.1. Demanda

El 27 de abril de 2001 Selfa Gatica Mori, ejerciendo su derecho de acción, interpuso una demanda en la cual señaló como petitorio el otorgamiento de escritura pública de compraventa de inmueble a su favor. Su pretensión la dirigió contra sus padres Víctor Gatica Arévalo y su cónyuge Mercedes Mori Bartra.

Como se advierte en el exhorto de la demanda se recurrió a la institución jurídica procesal llamada acumulación subjetiva originaria pasiva, puesto que la parte demandada está conformada por 2 personas naturales. Al respecto debe también tenerse en cuenta debe el artículo 65 del Código Procesal Civil, puesto que éste señala que cuando se trate de una sociedad conyugal la demanda debe ser dirigida contra ambos cónyuges.

### 10.2. Auto admisorio de la demanda

Con fecha 30 de abril de 2001, el Juzgado Civil de Tarapoto **admitió** a trámite la demanda en vía de proceso sumarísimo, alegando en dicho auto, que el demandante acredita legitimidad e interés para obrar, siendo el primero la afirmación de la titularidad del derecho que hace el actor, y el siguiente el estado de necesidad de recurrir al juzgado para iniciar un proceso que tutele acción.

Así también se manifiesta que la demanda reúne los requisitos de formalidad establecidos en los artículos 130, 424 y 425 del código adjetivo, estos son las pautas en la forma del escrito, los requisitos de la demanda y los establecidos para la incorporación de los anexos y no se incurre en causales de inadmisibilidad o improcedencia previstas en los artículos 426 y 427 del referido código. De lo contrario, si se incurriera en una de las caudales de inadmisibilidad, el juzgado ordenaría la devolución de la demanda,

concediéndole al demandante el derecho de subsanar el defecto incurrido. O, si habría el incumplimiento de un requisito de procedencia, entonces el juez rechazaría la demanda sin dar oportunidad a la subsanación, circunstancias que no han ocurrido en el presente caso.

Lo anterior permite observar que el auto que declaró admitida la demanda constituye un primer filtro por el que pasa la demanda, puesto que, como se ha observado, el juez evalúa los requisitos de admisibilidad y de procedencia.

En fojas 43 al 45 se aprecia la realización de la diligencia de notificación. Al respecto se puede señalar que la diligencia de notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los demandados el contenido de las resoluciones judiciales, y que las notificaciones sólo tendrán ese efecto cuando son válidamente realizadas.

### **10.3. Contestación de la demanda**

Debidamente notificados, con fecha 30 de abril de 2001, los demandados se apersonaron a la instancia respectiva y, ejerciendo su derecho de contradicción, **contestaron la demanda** el 8 de mayo (esto es dentro de los 5 días que el Código Procesal Civil, en su artículo 554, señala para este acto).

En su contestación los demandados manifiestan que es falsa la afirmación alegada sobre el contrato de compraventa puesto que lo que ocurrió es que los demandados fueron sorprendidos por su hija – la accionante –, ya que en cierta oportunidad ésta llevó a sus padres a la notaría para suscribir contrato de arrendamiento; sin embargo, se percataron que el contrato no era tal, sino era una compra – venta. Este acto fue reclamado, puesto que la propiedad valía \$ 20 mil dólares (y no el monto entregado por la accionante), por lo que las partes acordaron verbalmente que se pagaría el saldo de \$ 16 mil dólares, la cual fue conminado notarialmente el 25 de abril de 1998. Al respecto también señalan que es imposible vender el terreno en mención por el precio que menciona el demandante, puesto que el inmueble pasa los \$ 15 mil dólares.

Se señaló que, por no cumplir con dicho pago, los cónyuges vendieron el inmueble, por \$ 12 mil dólares (según dicen por necesidad), a Hugo Armando Gatica Flores mediante Escritura Pública, de fecha 03 de julio de 2000, la cual fue inscrita en Registros Públicos de San Martín, así como la hipoteca legal. Manifestaron que es falsa la posesión pública y pacífica que alega la demandante puesto que ésta ingresó al inmueble en calidad de arrendataria antes del contrato.

Asimismo, señalan que es un imposible jurídico otorgar escritura pública e inscripción de dicho inmueble puesto que el mismo ya fue elevado a escritura pública e inscrito en Registros Públicos a favor de otra persona, por lo que no pueden coexistir 2 títulos. Aprovechan la oportunidad para calificar al contrato de compraventa como nulo de pleno derecho y que carece de valor legal, no solo por la forma dolosa de adquirirlo sino porque el inmueble ya ha sido transferido el 28 de agosto de 2000 ante notario.

Por último, formularon tacha contra el documento de compraventa por considerarla ineficaz por nulidad ipso jure, puesto que conllevaría a configurarse en un imposible jurídico, esto es, respecto al doble título.

La tacha es un instituto jurídico procesal que se encuentra en el rubro de los cuestionamientos probatorios, teniendo como objeto cuestionar las pruebas ofrecidas por la parte contraria. La tacha de documentos procede únicamente sobre su falsedad material, esto es cuando el contenido del documento no responde a la verdad (según se interpreta del artículo 242 del código adjetivo), por su nulidad formal (artículo 243) y por la falsedad o inexistencia de matriz de un documento público (artículo 244). Sea cualquiera de estos casos, la tacha se tramita como incidente, es decir dentro del mismo proceso principal, y no como procedimiento autónomo.

Con fecha 10 de mayo de 2001, el juzgado tiene por contestada la demanda y por ofrecidos los medios probatorios por haberse cumplido con los requisitos señalados en el artículo 442 del código adjetivo, esto son la observación de los requisitos previstos para la demanda, la obligación de pronunciarse sobre cada

uno de los hechos alegados por la demandante, con la indicación de que el silencio o la respuesta evasiva o la negativa genérica puede ser apreciado por el juez como reconocimiento de la verdad, entre otros. En el mismo auto el juzgado manifiesta reservar la tacha presentada para ser resuelta en la estación correspondiente y, en cumplimiento del artículo 554 del código procesal civil, se señala fecha para la realización de la audiencia única.

#### **10.4. Audiencia Única**

La Audiencia Única fue realizada el 28 de mayo de 2001, compareciendo al juzgado, en calidad de demandante, Selfa Gatica Mori, y como demandados Víctor Gatica Arévalo y su cónyuge Mercedes Mori Bartra, ambas partes estuvieron asistidos por sus respectivos abogados.

La actividad procesal realizada en la misma audiencia fue la siguiente:

10.4.1. El **saneamiento procesal** es un deber que tiene los jueces como directores del proceso. Este deber consiste en volver a revisar la relación procesal a efectos de verificar la validez de la relación jurídico procesal, siendo por tanto el principal filtro por el que pasan los actuados.

En el caso que nos avoca el juzgado advirtió que no se había incurrido en causales de inadmisibilidad e improcedencia, se había invocado tener interés y legitimidad para obrar, y no se había formulado excepciones ni defensas previas. Por tales considerandos, declaró **saneado** el proceso, y en consecuencia se da fe de la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes.

10.4.2. La **conciliación** es una instancia necesaria por la cual para todos los procesos de cognición que versen sobre derechos disponibles, puesto que de esta manera se promueve poner fin al conflicto de intereses teniendo en cuenta el acuerdo entre las partes. Sin embargo, en el caso que nos avoca se observa que la fórmula conciliatoria no prosperó, puesto que, ante la fórmula conciliatoria consistente en otorgar escritura pública, esta, si bien es cierto fue

aceptada tanto por la demandante como por la cónyuge codemandada Mercedes Mori Bartra, esta fue rechazada por el codemandado Víctor Gatica Arévalo.

Cabe señalar que la conciliación en la actualidad es un acto procesal facultativo, es decir, que sólo se llevará a cabo a solicitud de parte, ello fue establecido por el DL 1070, que además exige el acta de Conciliación Extrajudicial para iniciar el proceso, con lo cual se acreditaría tener interés para obrar.

10.4.3. Al no prosperar fórmula conciliatoria alguna, el artículo 555 del código adjetivo establecía que a falta de conciliación el juez, con intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba. Por lo que se fijan como **puntos controvertidos** la determinación de la obligación de los demandados de sanear la venta efectuada a favor de la demandante, y como segundo punto se señaló que si la aludida obligación de traslación de dominio se encontraba sustentada con documento fehaciente de fecha cierta.

10.4.4. Posteriormente se procedió a la **admisión de los medios probatorios**, admitiéndose por la parte demandante el contrato de compraventa de fecha 04 de marzo de 1998 (fojas 3 y 4); las declaraciones juradas de autoevaluó y recibos de pago del impuesto al patrimonio predial (fojas 5 a 17); la Resolución Directoral (fojas 18 y 19); la licencia de construcción (fojas 20); el Convenio de fraccionamiento de deuda (fojas 21); el Certificado de financiamiento de obra y zonificación (fojas 26); los recibos de agua y luz (fojas 27 y 28); la copia de sentencia del proceso de divorcio (fojas 29 y 30); el certificado de domicilio (fojas 32); el expediente fenecido seguido por Ricardo Estuardo Ponce Saavedra y Selfa Gatica Mori, con el Ministerio Público, sobre divorcio ulterior; el reconocimiento sobre su contenido y firma que harán los cónyuges demandados del contrato de compra – venta. Cabe mencionar que previo a su lectura y revisión el demandado Víctor Gatica Arévalo dijo reconocer dicho documento en cuanto a su firma, más no su contenido, puesto

que suscribió sin leerlo. A su turno la cónyuge demandada manifiesto reconocer dicho documento en su contenido y firma.

En la misma audiencia, en cumplimiento del principio de economía procesal, se actuó, como medio probatorio, la declaración de parte del demandado.

Asimismo, la parte demandante se desistió de la actuación de la declaración de la codemandada Mercedes Mori Bartra por considerarla innecesaria, petición que es aceptada por los demandados. Al respecto el juzgado resuelve amparar el pedido de desistimiento de la actuación de la declaración de parte de la cónyuge codemandada.

De la parte demandada se aceptó lo siguiente: carta notarial (fojas 48); Testimonio de Escritura de compra – venta (fojas 49 al 52); constancia de inscripción de dominio de hipoteca legal (fojas 53).

El artículo 555° del código ya citado en su tercer párrafo menciona que luego de la fijación de los puntos controvertidos se dispondrá la actuación de los medios probatorios referidos a las cuestiones probatorias, por lo que en esa oportunidad se hace propicia la actuación de la **cuestión probatoria** consistente en la **tacha del documento** del testimonio de compraventa. En la misma diligencia se corre traslado a la demandante, quien absuelve verbalmente solicitando declararla infundada por su manifiesta improcedencia, argumentando que al actuarse los medios probatorios los demandados han aceptado la existencia de este documento que tiene fecha cierta. Por lo cual carece de fundamento la tacha que se formula. Como medio probatorio se ofrece el mismo documento impugnado. No se actúa medio probatorio alguno de la demandante por no haberlo ofrecido. El juzgado (fojas 69) resuelve la tacha declarándola infundada, argumentando que para poner en tela de juicio el contenido y elaboración de dicho documento la acción al respecto debe ser discutida en otra vía, además el documento impugnado ha sido elaborado por funcionario en cumplimiento de su labor.

El párrafo cuarto del artículo 555° del código adjetivo señala que, actuados los medios probatorios, el juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten, por lo que el juez concedió el uso de la palabra a los abogados de ambas partes. El letrado de la parte demandada manifestó en esencia los mismos argumentos de su escrito de contestación y de tacha. En su oportunidad el patrocinador del demandante señaló que nuestra legislación civil obliga a transferir y a otorgar la escritura pública de dominio como establece la ley, y que la demandada había admitido que el inmueble le ha sido transferido en la oportunidad que señala el correspondiente documento de compraventa hecho por notario y que no se puede vender dos veces el mismo inmueble y respecto al documento cuestionado no puede ventilarse en esta vía procedimental. En este estado concluyó la audiencia.

Nuestro ordenamiento jurídico permite la posibilidad de incorporar posteriormente al proceso a quienes no fueron parte originaria del mismo, esto en los supuestos en que la sentencia a dictarse pudiera afectarlo de alguna manera. La intervención coadyuvante es uno de los supuestos antes mencionados, éste es considerado por la doctrina como voluntario puesto que el tercero interviene en el proceso de manera espontánea por su propia iniciativa o a pedido de alguna de las partes originarias del proceso o incluso en cumplimiento de alguna citación judicial ordenada de oficio.

Amparado en lo anterior, Hugo Gatica Flores, en escrito de fecha 01 de junio de 2001, solicitó al juzgado la incorporación al proceso como parte coadyuvante. La institución de la intervención coadyuvante se caracteriza en que el tercero ingresa al proceso como coadyuvante de una de las partes, por cuanto mantiene con esta una relación jurídica sustancial. Si bien a dicho tercero no se extiende los efectos de la sentencia, ésta podría afectarle desfavorablemente si la aparte a la que ayuda es vencida en el proceso. Por lo que el interés personal del tercero es el triunfo de la aparte con la que mantiene una relación sustantiva ajena al proceso.

En su escrito el coadyuvante manifestó que solicita la nulidad de todo lo actuado por cuanto la pretensión principal está limitada al otorgamiento de la

escritura pública de un inmueble de su propiedad. Para esto argumentó que, con fecha 03 de julio de 2000, adquirió el inmueble en mención por compraventa. Y que, con escritura pública, de fecha 17 de enero de 2001, se canceló el precio del inmueble levantándose la hipoteca que se gravó por la compraventa, la cual se inscribió en el registro el dominio del mismo a su nombre, según escritura pública.

Asimismo, se incorporó como medios probatorios la copia legalizada del título de compraventa con hipoteca, así como la cancelación de precio y levantamiento de hipoteca y la ficha registral respectiva.

El juzgado emitió una resolución, con fecha 20 de junio de 2001, y resolvió declarar procedente la solicitud de intervención coadyuvante, por lo que admitió su incorporación al proceso en el estado en que se encuentre. En el mismo auto se señaló que a fin de dar trámite al pedido de nulidad que se formulaba, se ordenó pagar la tasa judicial correspondiente en un plazo de tres días con el apercibimiento de tenerse por no formulada dicha articulación.

A su turno, Selfa Gatica Mori absolvió el trámite de nulidad, solicitando que ésta se declare infundada puesto que ya se había declarado la existencia de una relación jurídica procesal válida y que por tanto no existía causal de inadmisibilidad o improcedencia que permita un acto procesal inválido. Señaló que la pretensión del coadyuvante es demostrar su mejor derecho de propietario, no de posesión sobre el inmueble, por lo que no se adecua a lo regulado en el artículo 97 del código adjetivo y la vía procesal sumarísima no lo permitía, además señaló que no se estaba lesionando ningún derecho de propiedad. Sin embargo, con resolución, de fecha 09 de agosto de 2001, el juzgado resolvió la nulidad formulada declarándola **inadmisible**, argumentando que en dicho escrito de nulidad no se señalaba las causales en las cuales se sustentaba.

#### **10.5. Sentencia del Juzgado Especializado**

En todo proceso la sentencia constituye el acto jurídico procesal más importante que tiene que realizarlo el órgano jurisdiccional que asume el

proceso, puesto que en este pronunciamiento da una concreta respuesta a la pretensión de tutela planteada, poniendo así fin a la instancia o al proceso en forma definitiva.

Es por ello que, con fecha 21 de setiembre de 2001, el Juzgado Civil de San Martín – Tarapoto emitió sentencia declarando **IMPROCEDENTE** la demanda de otorgamiento de escritura pública de traslación de dominio del inmueble ya mencionado, manifestando que si bien es cierto es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, también es cierto que el artículo 1135 del código civil señala que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título había sido inscrito primero, y que por tanto la demandante no contaba con legitimidad para obrar dicha pretensión, por lo que en virtud del artículo 121 del Código Procesal Civil, excepcionalmente, en la sentencia se puede pronunciar sobre la validez de la relación jurídica procesal.

#### **10.6. Recurso de apelación**

No conforme con la sentencia anterior, la parte accionante interpuso recurso de apelación, el 28 de setiembre de 2001, a efectos que sea el órgano jurisdiccional superior quien examine el presente actuado, ello según el artículo 364 del código adjetivo, cumpliendo además con lo señalado en el artículo 366 del mismo cuerpo normativo.

El recurso de apelación es el recurso más importante de nuestro sistema procesal en general, puesto que a través de él se hace efectiva la garantía constitucional de la doble instancia. En el ámbito procesal civil este recurso, al igual que cualquier medio impugnatorio, permite a las partes cuestionar un acto procesal provocando su re examen con la finalidad de obtener su revocación o anulación total o parcial.

El recurso interpuesto por la actora estaba sustentado en que es erróneo declarar la improcedencia puesto que ya se ha establecido la existencia de una

relación jurídica válida por no encontrarse ninguna de las causales establecidas en los artículos 426 y 427 del código procesal civil. Señaló que lo más lógico hubiese sido suspender el proceso puesto que en forma simultánea se está tramitando un proceso de conocimiento. Así mismo señala que la resolución que declara infundada la tacha formulada contra el contrato de compraventa no ha sido tomada en cuenta por el juzgado, así como demás medios probatorios.

Cabe hacer una observación en el fundamento número cuatro, puesto que incorrectamente la apelante invoca el artículo 330 del código procesal civil, cuando en vez del mismo tuvo que señalarse el artículo 320.

Con fecha 2 de octubre 2001 el juzgado dispuso **conceder** el trámite la presente apelación con efectos suspensivos, manifestando el cumplimiento de lo señalado en los artículos 366 y 367 del código adjetivo, esto son la indicación del error de hecho y de derecho incurridos en la resolución, la precisión de la naturaleza del agravio y los requisitos de admisibilidad e improcedencia.

#### **10.7. Sentencia de la Sala Superior**

Con fecha 11 de octubre de 2001 los mismos actuados son elevados a la Sala quien con fecha 26 de noviembre del mismo emite sentencia **REVOCANDO** la apelada, **REFORMÁNDOLA**, declararon **FUNDADA** la demanda, y en consecuencia **ORDENARON** que los cónyuges demandados cumplan con otorgar a favor de la accionante la escritura pública de compra venta del inmueble en mención, señalando costos y costas.

Cabe tener presente que el pronunciamiento anterior agotó las instancias toleradas por nuestro ordenamiento procesal.

#### **10.8. Recurso de Casación**

Al invertirse el pronunciamiento la parte demandada, interpuso recurso de casación el 12 de diciembre de 2001 a efectos de solicitar la correcta aplicación del derecho, según lo dispone el artículo 384 del código procesal civil.

Adviértase que este recurso no significa acceder a otra instancia judicial, pues su naturaleza es distinta, ya que este recurso no tiene como finalidad remediar un error judicial, que agravia a la parte, sino remediar un error jurídico de interés del ordenamiento normativo. De lo anterior se entiende que su finalidad es pues eminentemente pública, y sólo indirectamente sirve para tutelar los intereses de las partes.

En este recurso, la parte demandada manifestó que se había aplicado indebidamente normas de derecho material, siendo éstas los artículos 1361, 1412 y 1549 del Código Civil, y se había producido una contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso; siendo en este caso el artículo 475 y 9no (Título Preliminar) del Código Procesal Civil. Asimismo, señala como normas aplicables los artículos 1135 del Código Civil, y el 427 inciso 1 y la última parte del artículo 121 del código adjetivo.

#### **10.9. Resolución de la Sala Civil de la Corte Suprema**

Sin embargo en ejecutoria suprema, de fecha 04 de febrero de 2002, se declaró **IMPROCEDENTE** el recurso de casación, puesto que si bien se habían cumplido con los requisitos de admisibilidad exigidos por el artículo 387 del Código Procesal Civil, estos son la interposición del recurso contra las sentencias establecidas por las cortes superiores, la interposición del mismo dentro de los 10 días a la notificación de la sentencia que se impugna y ante el órgano jurisdiccional que expidió la resolución impugnada. El Supremo Tribunal señaló que el fundamento del recurso no satisfacía el requisito de fondo del inciso segundo del artículo 388 del código procesal civil. En la misma, se condenó al recurrente al pago de las costas y los costos originados en la tramitación del recurso, así como el pago de la multa de tres unidades de referencia procesal.

La casación es un recurso extraordinario, que se interpone ante supuestos determinados por ley, teniendo exigencias formales adicionales a las que tradicionalmente se consideran para cualquier otro recurso (cuando se ha aplicado o inaplicado incorrectamente determinada norma jurídica, cuando existe un error en la interpretación de la misma, cuando se han vulnerado las normas del Debido Proceso o cuando se ha cometido la infracción de formas esenciales para la eficacia de los actos procesales), a través de él se pretende la revisión de los autos y sentencias expedidas en revisión por las Salas Civiles Superiores.

En este sentido, el recurso de casación se interpone cuando se presentaba cualquiera de las siguientes causales:

- La aplicación indebida o la interpretación errónea de una norma de derecho material, así como de la doctrina jurisprudencias.
- La inaplicación de una norma de derecho material o de la doctrina jurisprudencial.
- La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, o la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales.

Asimismo, cabe señalar que mediante ley N° 29364 (28 de mayo de 2009) se han modificado las causales del recurso, estableciéndose: infracción normativa o apartamiento inmotivado del precedente judicial.

Con relación a los requisitos de admisibilidad o de forma, este recurso se interpone contra las resoluciones señaladas en el artículo 385° del Código Procesal Civil (sentencias y autos que en revisión ponen fin al proceso, expedidos por la Corte Superior y otras resoluciones que la ley señale), dentro del plazo de 10 días contados desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, y se presenta ante el órgano jurisdiccional que expidió la resolución que se cuestiona. En este extremo también la Ley N° 29364 estableció la posibilidad de interponer directamente el recurso de casación ante la Corte Suprema; asimismo, la Corte Superior ha perdido facultades para calificar los requisitos de forma.

## OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA

---

Luego de realizado el análisis del expediente, debo señalar que me encuentro de acuerdo con la resolución de la Sala Superior que revoca la sentencia y reformándola declara **FUNDADA** la demanda.

En principio, el otorgamiento de Escritura Pública es un proceso que tiene por finalidad el darle formalidad a un acto jurídico. Ello, porque en principio los contratos se perfeccionan con el sólo consentimiento de las partes salvo que la ley disponga una formalidad solemne; en el presente caso, tratándose de la compraventa de un bien inmueble, el Código Civil no exige otra formalidad que el que las partes se hayan puesto de acuerdo en el precio y el bien a enajenar; siendo así, no constituye un requisito de validez del contrato que haya sido celebrado mediante escritura pública o se encuentre inscrito en los Registros Públicos; sin embargo, según lo establecido en el mismo artículo, si hay acuerdo entre las partes, cualquiera de ellas puede compeler a la otra a llenar la formalidad acordada.

Es así que en el caso materia de análisis, Selfa Gatica Mori interpone una demanda sobre otorgamiento de Escritura Pública en contra de sus padres Víctor Gatica Arévalo y Mercedes Mori Bartra de Gatica; en ella solicita que sus padres cumplan con otorgarle la escritura pública de compra venta del primer piso del inmueble ubicado con frente al Jr. Juan Vargas N° 165 ubicado en la ciudad de Tarapoto. En su demanda la actora manifiesta que sus padres le vendieron el referido inmueble en el cual reside; agrega, que el objeto de la presente demanda es salvaguardar su derecho de propiedad.

Sin embargo, al contestar la demanda los padres de la actora manifiestan que en ningún momento le vendieron el inmueble a su hija ya que solo se lo habían dado en alquiler, y que cuando ésta los llevó a la notaria a firmar el “contrato de alquiler” pretendió hacerles firmar un contrato de compra venta, por lo que al reclamarle su actitud ella respondió que el dinero que les había estado dando era por la venta del inmueble y no por el alquiler.

Es por ello, que acordaron que la actora debería de pagar la suma de \$ 16 000.00 dólares americanos, monto que nunca canceló. En vista del incumplimiento, los demandados decidieron vender el inmueble a Hugo Gatica Flores quien inscribió dicha transferencia en los registros respectivos, motivo por el cual no pueden acceder al pedido de la demandante ya que no se puede otorgar dos títulos sobre un mismo inmueble.

Es de observar entonces, que en el contrato de compra venta (de fojas 3 y 4) se observa que en la cláusula tercera se pacta como precio pactado para la transferencia del inmueble la suma de S/. 5 000.00 nuevos soles los cuales han sido recibidos por los vendedores a su entera satisfacción.

El contrato de compraventa es aquel contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada, comprador, mediante el pago de un precio cierto en dinero. Asimismo, se caracteriza por ser un acto jurídico *ad probationem*, pues la ley no establece una forma expresa bajo sanción de nulidad, sino que más bien la forma sólo constituye un medio de prueba con el que se acredita la existencia del acto. Por tanto, la norma aplicable en este caso es el artículo 1412º, el cual supone en primer lugar la existencia de un acto cuya forma no sea elemento esencial de acto jurídico (es decir, no contenga una formalidad *ad solemnitatem*, sino que la misma tenga sólo una formalidad *ad probationem*) y en segundo lugar que exista un mandato legal o un acuerdo entre las partes para revestir a dicho acto con determinada formalidad, facultando -de cumplirse con estos supuestos- a que cualquiera de las partes compela a la otra para otorgar la formalidad requerida.

En segundo lugar, debemos manifestar que para que proceda la resolución de un contrato en forma extrajudicial debe de pactarse en el propio contrato una cláusula que así lo establezca, sin embargo, como podemos apreciar en autos en el contrato de compra venta realizado entre la demandante y los demandados no se estableció ninguna cláusula resolutoria por lo que la carta notarial remitida por el demandado, que obra en autos a fojas 48 no produce

ningún efecto ya que no se pactó la resolución del contrato en forma extrajudicial; por lo que el contrato seguía produciendo sus efectos.

De la misma forma, a fojas 47 vuelta, se puede apreciar que el grado de instrucción de la demandada Mercedes Mori Bartra es de analfabeta. De ello, se concluye que la Escritura Pública de compraventa del inmueble materia de litis realizada por los demandados a favor de Hugo Gatica Flores adolece de vicios formales, por cuanto al ser una de los vendedores analfabeto éste tenía que actuar a través de un testigo a ruego tal y como lo establece la Ley del Notariado Peruano. En efecto, el artículo 54<sup>o</sup> inciso g) de la Ley 26002 establece que cuando una persona es analfabeta debe comparecer a través de un testigo a ruego, sin embargo, como podemos apreciar en el testimonio de escritura pública de fojas 49 a 53 la vendedora Mercedes Mori Bartra acude por derecho propio, cuando estaba impedida de hacerlo, tal y como lo establece la Ley del Notariado Peruano.

Finalmente, cabe precisar que la buena fe del comprador del inmueble, Hugo Gatica Flores, queda desvirtuada por el hecho de que éste era familiar de la demandante por lo que tenía conocimiento de que ésta era propietaria del inmueble materia de transferencia, por lo que su accionar al comprar dicho bien ha sido de mala fe.

Por tanto, en el presente caso no se ha logrado desvirtuar la validez del contrato celebrado entre la demandante y sus padres; por tanto, los demandados se encontraban en la obligación de perfeccionar el contrato de compraventa.

## CONCLUSIONES

El 27ABR2001, SELFA GATICA MORI interpuso una demanda sobre OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA de compra venta del primer piso del inmueble ubicado en el Jr. Juan Vargas N° 165 contra VÍCTOR GATICA ARÉVALO Y MERCEDES MORI BARTRA DE GATICA.

Con fecha 21 de septiembre de 2001, el Juzgado Civil de San Martín – Tarapoto expide sentencia y resuelve declarar IMPROCEDENTE la demanda; sin costas ni costos, ordena se remitan los autos al fiscal provincial a costo de la recurrente a fin de que éste inicie de oficio las investigaciones penales respectivas para determinar si la actitud de los demandados constituye delito, ya que existen indicios razonables acerca de la comisión de un delito.

Por lo antes expuesto no estoy de acuerdo con el argumento del juez ya que tratándose de un proceso de otorgamiento de Escritura Pública , es necesario apreciar el Contrato de Compra Venta que este contiene un acto jurídico valido del que aparece que los demandados Víctor Gatica Arévalo y su cónyuge Mercedes Mori Bartra han dado en venta real y enajenación perpetua a favor de la accionante Selfa Gatica Mori y su ex esposo, el bien inmueble sub Litis cancelándoles el total del precio pactado de Cinco Mil Soles, de cuya recepción a su satisfacción ha dejado también plena constancia en la cláusula tercera; lo que desdice y desbarata el argumento de los demandados en el sentido de que fueron sorprendidos por la demandante firmando el contrato en la creencia de que se trataba de uno sobre arriendos, por lo tanto, no estoy de acuerdo que el juez no valore dichos medios probatorios para emitir sentencia, ya que dicha tesis alegada por los demandados resulta inverosímil e inconsistente, máxime si tenemos en cuenta que estas alegaciones no han sido probadas y se contradice radicalmente con el documento consistente en la carta notarial que el mismo demandado ha dirigido al demandante y su ex esposo requiriendo el pago de supuesto saldo de precio de la venta del inmueble materia de Litis.

Por lo fundamentos expuestos por la sala, considero que la resolución de la SALA: Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de San Martín, es acorde a derecho, por tal motivo estoy de acuerdo con la forma de interpretación que hizo la sala respecto del artículo

1549 del Código Civil.

Por los argumentos expuestos y considerando los argumentos de la corte suprema, estamos de acuerdo con que se haya declarado IMPROCEDENTE el recurso extraordinario de casación

## **RECOMENDACIONES**

Considero que el demandado hubiera resuelto el contrato que realizo con el demandante emitiendo la respectiva Carta Notarial de Resolución de Contrato por incumplimiento y ofrecido como Medido Probatorio en el presente proceso, devolviendo el monto entregado al demandante, así el Presente Proceso se hubiera truncado a través de la excepción de falta de legitimada para obrar activa, ya que evidentemente el demandante no tiene la calidad de propietario ni parte en el acuerdo de voluntades.

## REFERENCIAS

- ARIAS-SCHREIBERPEZET, Max.  
1998. "Exégesis del Código Civil Peruano". Tomo II. Editorial Gaceta Jurídica. P.
- CAS. N° 76-2006-Puno  
2006. Puno.
- CAS. N° 4287-2006-Lima.  
2006. Lima.
- CAS. N° 1048-2004-Lambayeque.  
2004. Lambayeque.
- Casación N° 1716-2008 Lambayeque.  
14/10/2008. Lambayeque.
- Casación N° 2952-2003-Lima.  
31/03/2005 Lima
- Casación N° 2952-2003-Lima.  
31/03/2005 Lima
- Casación N° 1646-1999-Lambayeque.  
30/04/2003 Lambayeque
- Casación N° 3333-2006 Ica.  
2006. Ica.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.  
Exposición de Motivos y Comentarios, Compraventa, Compilación hecha por la doctora Delia Revoredo de Bakey, Parte III, tomo VI.P. 200.
- DE LA PUENTE, Manuel.  
1984. "El Contrato en general". Tomo I, Editorial PUCP, Lima. Pp.42-52.
- DIEZ-PICAZO, Luis y Antonio Guillón.  
1984. "Sistema de Derecho Civil", Vol. 2, Tecnos, Madrid, Pp. 31-32.
- DIEZ P., Luis y Antonio Guillón.  
1984. "Sistema de Derecho Civil", Vol. 2, Tecnos, Madrid, P. 42.
- DIVISIÓN DE ESTUDIOS LEGALES DE GACETA JURÍDICA.  
2002. Guía procesal del abogado. Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica. Pp. 213-217.
- Expediente N° 1238-2002, 1° Sala Civil de Lima.  
21/01/2003 Lima.

Expediente N° 14464-1999, 1° Sala Civil.  
23/01/2001 Lima.

HINOSTROZA M., Alberto.  
2000. "Procesos Sumarísimos". Editorial Gaceta Jurídica. Primera Edición. P. 13.

HINOSTROZA M., Alberto.  
Op Cit. P. 19-20.

LEDESMA NARVÁEZ, M.  
2008. "Comentarios al Código Procesal Civil". Lima, Editorial Gaceta Jurídica Pp. 147

LORA-T.  
1982. "La seguridad jurídica del contrato", Revista de Derecho Notarial, Año XXIX.Pp.46-47.

LORA-T., Op.  
Cit., pág. 44

MENDOZA A., Fernando y Mendoza Helen Kate  
2001. "Tratado sobre la sentencia". Ed. La Paz. P: 233.

PUIG B..  
1954. Fundamentos del Derecho Civil, Tomo II, Volumen I. pág.25.

VALENCIA Z., Arturo.  
1976. Derecho Civil, Tomo II, Editorial Temis, Quinta edición, P. 80.

VÁSQUEZ R., Alberto.  
2003. Citando a Savigny, en "Los Derechos Reales- Los Bienes", Editorial San Marcos, Lima. Pp. 141-143.

VIDAL R., Fernando.  
1999. Citando a Messino, en "Clasificación del Acto Jurídico", 4° edición, Gaceta Jurídica Editores, Lima. Pp. 73-76.