

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTA DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

**EXPEDIENTE CIVIL: N°03258-2006 OTORGAMIENTO DE ESCRITURA
PÚBLICA**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE:

URSULA DEL ROCIO ESPINOZA FLORES

ASESOR:

DR. ELVIS JORGE ALCALDE MUÑOS

Línea de investigación:

DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL.

Lima, 2019

Dedicatoria

Dedico el presente trabajo a Dios por guiar mi vida, a mi madre por creer en mí, a mis hermanas, tíos por haber estado presente en mi formación académica.

Agradecimiento

A Dios, mi madre, hermanas, tíos, y en especial a todos mis docentes, por brindarme sus conocimientos durante mi formación profesional.

Resumen

El presente resumen es una síntesis de un proceso civil trata sobre el Otorgamiento de escritura pública; interpuesto por Waymer Arnulfo Benites Cerna contra la Cooperativa Centromin Perú_ Lima, ante el 45° Juzgado Civil de Lima y signado con Expediente N°03258_2006, en la cual, el demandante busca se declare fundada su demanda, amparando en sus artículos: 1351, 1352, 1361, 1412 y en los artículos: 2, 5, 130, 424, 546 inic. 8, 547, 548, 554 del CPC.

En la sentencia expedida por el Cuadragésimo Quinto Juzgado especializado Civil de Lima, falla declarando infundada la demanda; el demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia del 26 de junio del 2006. Mediante resolución 12 y en amparo del artículo 367° del Código Procesal Civil, el 45° Juzgado Civil de Lima resuelve: conceder apelación al demandante Waymer Arnulfo Benites Cerna. Asimismo, la 5° Sala Civil de la Corte Superior atendiendo la apelación presentada resuelve: REVOCAR la resolución de primera instancia; reformándola se declare Fundada en consecuencia ordenaron que la demandada cumpla con otorgar al accionante la escritura pública traslativa de dominio respecto al inmueble objeto del proceso.

La demandada Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima debidamente acreditada, interpone recurso de casación contra la sentencia emitida por la 5° Sala Civil, sustentando su pretensión en dos causales: i) aplicación indebida del artículo 1135 del Código Civil, ii) se ha violado lo dispuesto por el Art 197 del Código Procesal Civil.

La Sala Suprema, mediante resolución del 19 de mayo del 2008, resuelve: declarar Improcedente la casación formulada demandada e interpone una multa al recurrente.

PALABRAS CLAVES:

Otorgamiento de Escritura Pública, improcedente, Aplicación indebida, Casación, Proceso Civil.

Abstract

this summary is a synthesis of civil process dealing with the granting of public deed; filed by Waymer Arnulfo Benites Cerna against the Cooperativa Centomin Perú_Lima, before the 45^o civil court of Lima and signed with file N° 03258_2006, in which, the plaintiff seeks to declare his claim based on his articles: 1351, 1352, 1361, 1412 and in articles: 2, 5, 130, 424, 425 Inc. 8, 547, 548, 554 of the CPC.

In the judgment issued by the Forty-fifth Specialized Civil Court of Lima, it fails to declare the claim unfounded, the plaintiff lodges an appeal against the judgment of first instance of June 26, 2006. By means of resolution 12 and under article 367 of the Civil Procedure Code, the 45th Civil Court of Lima resolves: grant appeal to the plaintiff Waymer Arnulfo Benites Cerna. Likewise, the 5th Civil Chamber of the Superior Court in response to the appeal filed resolves: REVOK the resolution of the first instance, reforming it is declared founded accordingly ordered that the defendant ant comply with granting the transferring public deed of ownership to the property subject to the process.

The duly accredited Centromin Perú_Lima Housing Cooperative lodges an appeal against the Judgment issued by the 5th Civil Chamber, upholding its claim in two grounds: i) improper application of article 1135 of the Civil Code, ii) what has been violated by art. 197 of the Civil Procedure Code.

KEYWOKDS:

Grand of Public Deed, inadmissible, Improper application, cassation, Civil Process.

Tabla de Contenidos

Caratula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Resumen.....	iv
Abstract.....	v
Tabla de Contenidos.....	vi
Introducción.....	vi
1. SUMARIO ACTO PROCESAL.....	8
2.SINOPSIS DEL ACTO PROCESAL DEL DEMNADADO.....	17
3. REPRODUCCION DE LOS RECAUDADOS Y MEDIOS PROBATORIOS.....	25
4. SUMARIO DE LA AUDINECIA UNICA.....	51
5. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE JUEZ DE PRIMERA INSTACIA.....	58
6. CALCO DE LA SENTENCIA QUINTA SALA CIVIL.....	70
7. REPRODUCCION DEL AUTOCALIFICATORIO DE LA CORTE SUPREMA.....	75
8. JURISPRUDENCIA DE LOS ULTIMOS 10 AÑOS.....	78
9. OPINIONES JURISTAS.....	81
10. SINTESIS ANALITICA DE LA SENTENCIA DEL PROCESO.....	83
11. ANALISIS DE FONDO.....	85
Conclusiones.....	87
Recomendaciones.....	88
Referencias.....	89

Introducción

El presente expediente, trata sobre el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, accionando al derecho del cumplimiento de los contratos.

Este trabajo llamo nuestro interés con respecto como se lleva a cabo el proceso de otorgamiento de escritura pública teniendo en cuenta en este caso la vía procedimental, podemos indicar que estamos hablando de un proceso sumarísimo este proceso se funda en la brevedad de su procedimiento por la gravedad de asunto.

Para este proceso se deben tener en cuenta los plazos establecidos en el código procesal civil, lo que buscamos en un proceso de otorgamiento de escritura pública es que determinado contrato conste en una escritura pública, teniendo en cuenta lo que nos indica el artículo 1412 que nos indica acerca de la forma del contrato. Indicando que este se da por mandato de ley o por convenio entre las partes debe otorgarse escritura.

1. SUMARIO DEL PRIMER ACTO PROCESAL

Con fecha de 04 -09- 2005, **Waymer Arnulfo Benites Cerna** interpuso **demanda de O.E.P.** contra la **Cooperativa de Vivienda Centromin Perú-Lima**, a fin de que se le ceda la escritura pública del inmueble constituido por la Mz. D Lote 11 (ex lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal, con un área de 112.5m² (sin independización registral), ubicado en el terreno con frente a la Calle Cahuac constituido por la acumulación de los Lotes N° 07 y N° 08 de la Mz. F, habitación pre-urbana, San Martín de Porres, cuyos límites y linderos, colindaban:

- Por el frente: con la Calle 1, con 7.50 m.
- Por la derecha: con el lote 60, con 15.00 m.
- Por la izquierda: con la Calle 3, con 15.00 m.
- Por el fondo: con el Lote 58, con 7.50 m.

Fundamentos de hecho:

- Sostuvo que adquirió el predio sub materia, Lote 11 de la Mz. D del Programa Los Huertos de Naranjal, distrito de San Martín de Porres, el 26 de octubre de 1998, tras haber cancelado íntegramente el valor del terreno, es decir, la suma de US\$ 7,000.00 dólares americanos, tal como se apreciaba de la Constancia de Adjudicación de Lote de Terreno que se entregó en calidad de certificación del pago y adjudicación, ya que fue el único documento que le expidieron para acreditar la cancelación.
- Que, el documento denominado Constancia de Adjudicación de Lote de Terreno equivalía a su título de propiedad del inmueble. Sin embargo, desde aquella oportunidad no lograron formalización escritural vía notarial y registral, por inercia y desinterés de las autoridades de la cooperativa demandada, lo que le obligaba a recurrir al órgano jurisdiccional en busca de tutela judicial para la solución del presente conflicto de intereses.
- Manifestó que canceló íntegramente el valor del predio, siendo una transferencia de propiedad que no podía estar sujeta a condición dado que era muy distinta la propiedad del lote objeto del proceso, con las obligaciones administrativas de los socios cooperativistas, motivo por el cual, toda condición que limite su propiedad era inejecutable por era contraria a la ley.
- Dejó constancia que con las cuotas administrativas que se pagaron mientras el recurrente era socio de la cooperativa demandada, nunca se pagó construcción de vivienda, siendo ese gasto invertido independientemente por cada socio (adjudicatario), motivo por el cual los bienes adjudicados a todos los socios eran terrenos destinados a vivienda, ya que la cooperativa sólo podía otorgar inmuebles con ese fin, caso contrario se desnaturalizaba el objeto de su construcción cooperativa.
- Finalmente, dejó constancia que requirió verbalmente a los dirigentes en las reuniones realizadas en la cooperativa sin que cumpla con otorgarle la escritura pública correspondiente.
- De otro lado, a efectos de evitar confusiones con la ubicación del inmueble objeto del proceso, que en el tiempo había tenido diversas denominaciones en su dirección, manifestando que el inmueble estaba ubicado entre las Av. Canta Callao y Av. Cahuac (conocida como la

continuación de la Av. Central), tal como se podía apreciar del plano que obraba en el medio probatorio.

Basas legales:

- Arts 1351°, 1352°, 1361° y 1412° del C.C.
- Arts. 2°, 5°, 57°, 424°, 546° inciso 8, 547°, 548° y 554° del C.P.C..
- Art. 1° de la Ley N° 24071.

Medios probatorios:

- Copia legalizada de la Constancia de Adjudicación de Lote de Terreno de su propiedad, expedido por la demandada el 26 de octubre de 1998.
- Copia legalizada de la declaración jurada de autovalúo del inmueble sublitis, correspondiente al ejercicio 2004.
- Copia legalizada de la Partida Registral del inmueble objeto del proceso, donde aparecía el antecedente registral del dominio del enajenante, verificándose el tracto sucesivo requerido por ley.
- Oficio N° 049-2005/MDSMP-GDU-DC, dirigido al recurrente donde se dejada constancia de la numeración actual y anterior del inmueble.
- El reconocimiento que debía practicar el Gerente General de la demandada, en su contenido y firma, del primer documento que se señaló.
- Copia de la Res. N° 14, de fecha 26 -11- 2002, expedida por el 20 JECL, en el Expediente N° 1127-2002.
- Copia de la Res. S/N, de fecha 08 de julio de 2003, expedido por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- Copia de la Casación N° 338-04/Lima, de fecha 08 de marzo de 2004.
- Copia legalizada del plano N° 029-2001-DPHU-MDSMP, debidamente visado por la Municipalidad de San Martín de Porres.
- Pliego interrogatorio que debía absolver el representante de la demandada.

Demanda

MESA DE PARTES UNICA
 Exp. No.
 Cusd. Principal
 Esc. No. mo
 Demanda de Otorgamiento de Escritura

SENOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

WAYMER ARSULTO BENITES CERNA, con DNI. N° 08046474, con domicilio real en la Mz. D, Lt. 11 del Programa Los Huertos del Naranjal, San Martín de Porres, señalando domicilio legal en la casilla 1421 del CAL - Lima; a usted atentamente decimos:

Que, interpongo demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda, con domicilio sito en la Av. Canadá N° 1700, tercer piso, San Borja.

PETITORIO

Que la demandada en vía de perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, nos otorgue la Escritura Pública Traslativa del Dominio Jurídico del inmueble constituido por la Mz. D, Lt. 11 (Ex - Lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal, con un área de 112.50 m² (sin independización registral) ubicado en el terreno con frente a la calle Cahuac constituido por la acumulación de los lotes N° 7 y N° 8 de la manzana "F", Habilitación Pre-Urbana, San Martín de Porres, cuyos límites y linderos son los siguientes.

- ♦ Por el frente colinda con la Calle 1, con 7.50 ml.
- ♦ Por la derecha entrando colinda con el Lote 60, con 15.00 ml.
- ♦ Por la izquierda colinda con la Calle 3, con 15.00 ml.; y

2

- ♦ Por el fondo colinda con el Lote 58, con 7.50 ml.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. El recurrente adquirió el predio sub materia, Lt. 11, Mz. D del Programa Los Huertos del Naranjal, distrito de San Martín de Porres, el 26OCT1998, tras haber cancelado íntegramente el valor del terreno, es decir la suma de US\$ 7.000,00; tal como se puede apreciar de la Constancia de Adjudicación de Lote de Terreno que se entregó en calidad de certificación del pago y adjudicación; ya que fue el único documento que me expidieron para acreditar la cancelación?
2. En efecto, el documento denominado Constancia de Adjudicación de Lote de Terreno equivale a mi título de propiedad del inmueble sub materia, sin embargo desde aquella oportunidad no hemos logrado su formalización escritural vía notarial y registral, por inercia y desinterés de las autoridades de la cooperativa demandada, lo que me obliga a recurrir al Órgano Jurisdiccional en busca de tutela judicial para la solución del presente conflicto de intereses.
3. Asimismo, resulta importante resaltar que la adjudicación se realizó por haber cancelado íntegramente el valor del predio, lo cual resulta una transferencia de propiedad que no puede estar sujeta a condición dado que es muy distinta la propiedad del lote sub - materia con las obligaciones administrativas de los socios cooperativistas; motivo por el cual, toda condición que limite mi propiedad es inejecutable porque va contra la ley.

3

4. De otro lado deo constancia, que con las cuotas administrativas que se pagaron ^{1/2} mientras el recurrente era socio de la cooperativa demandada nunca se ha pagado y ninguna construcción de vivienda, siendo este gasto invertido independientemente por cada socio (adjudicatario); motivo por el cual los bienes adjudicados a todos los socios son terrenos destinados a vivienda, ya que la cooperativa sólo puede otorgar inmuebles con este fin, caso contrario se desnaturalizaría el objeto de su constitución cooperativa.
5. Finalmente dejamos constancia como fundamento de mi pretensión, que he requerido verbalmente a los dirigentes en las reuniones realizadas en la cooperativa, sin que ésta cumpla con otorgarnos la Escritura Pública correspondiente a nuestra propiedad, lo que nos ha obligado a compeler su cumplimiento en vía de acción y ante su Judicatura.
6. A mayor abundamiento, debemos resaltar que ya el Poder Judicial se ha pronunciado en un caso idéntico, declarando fundada la demanda, donde se demandó a la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima - Ltda., por los mismos fundamentos, llegando el mencionado expediente a la Corte Suprema confirmando el fallo.
7. De otro lado, a efectos de evitar confusiones con la ubicación del inmueble sub-materia, que en el tiempo ha tenido diversas denominaciones en su dirección, deo constancia que el inmueble está ubicado entre las Av. Santa Callao y Av. Cahuac (conocida como la continuación de la Av. Central), tal como se puede apreciar del plano que obra en el medio probatorio.

Contrato Perpetuo

4

FUNDAMENTACION JURIDICA

Me amparo en los arts. 1351, 1352, 1361, 1412, del C.C., modificado por Dec. Leg. 768, y numerales 1529 y 1549¹ de la misma Codificación Sustantiva, que informan sobre las obligaciones contractuales, la facultad de compelerse al cumplimiento del contrato por la vía del proceso sumarísimo, lo atinente a la compra - venta y sobre el perfeccionamiento de la transferencia de dominio, como obligación del vendedor o transfiriente.

Además me amparo en los arts. 2, 5, 57, 130, 424, 546-inc. 8, 547, 548 y 554 del C.P.C., que nos informa sobre el derecho de acción y a la tutela jurisdiccional efectiva; de la competencia de su Judicatura para conocer del presente litigio, de la capacidad de ejercicio; de las formalidades del escrito; los requisitos y presupuestos de la demanda, del trámite y aplicación del proceso sumarísimo; y su competencia jurisdiccional.

Asimismo, me amparo en el art. 1 de la Ley N° 24071² que informa de la obligación de las cooperativas de vivienda de extender títulos de propiedad a sus socios, en el plazo de 60 días a partir de la entrega de las viviendas.

¹ Artículo 1549 del Código Civil: Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

² Artículo 1 de la Ley N° 24071: Las cooperativas de vivienda y las de otros tipos que tengan Programas de Vivienda quedan obligadas a extender los títulos de propiedad a sus socios, en el plazo de 60 días, a partir de la entrega de las viviendas.

5

MONTO DEL PETITORIO Y VIA PROCEDIMENTAL

El monto del petitorio dado el carácter declarativo de la pretensión y naturaleza de la materia, no resulta apreciable en dinero.

La presente demanda, conforme a la normatividad del art. 1412 del C.C. modificado por el Dec. Leg. 768, debe tramitarse conforme a las reglas del Proceso Sumarísimo.

MEDIO PROBATORIO

A Fc/c

1. Copia legalizada de la Constancia de Adjudicación de Lote de Terreno de nuestra propiedad expedido por la demandada el 26OCT1998. (Anexo 01-B)
2. Copia legalizada de la Declaración Jurada de Autovaluo del inmueble sub litis correspondiente al ejercicio 2 004. (Anexo 01-C)
3. Copia legalizada de la Partida Registral del inmueble sub materia actualizada, (Anexo 01-D) donde aparece el antecedente registral del dominio de nuestro enajenante verificándose el tracto sucesivo requerido por la ley.
4. Oficio N° 049-2005/MDSMP-GDU-DC, dirigido al recurrente donde se deja constancia de la numeración actual y anterior del inmueble sub-materia (Anexo 01-E)
5. El reconocimiento que deberá practicar el Gerente General de la demandada, en su contenido y firma, del documento señalado en el punto 01, del medio probatorio, en caso resultar materia de tacha.

6

6. Copia de la resolución N° 14 (sentencia), su fecha 26NOV2002, expedida por el 20JECL, en el expediente 11127-2002, en los seguidos por Guillermo Guillermo Bázán Leiva y esposa, con la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima - Ltda., que declara fundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública. (Anexo 01-F)
7. Copia de la resolución S/N su fecha 08JUL2003, expedido por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia referida en el punto precedente. (Anexo 01-G)
8. Copia de la Casación N° 338-04/Lima, su fecha 18MAR2004, expedida por la Corte Suprema de la República, que declara improcedente el Recurso de Casación. (Anexo 01-H)
9. Copia legalizada del plano N° 029-2001-DPHU-DDU-MDSMP, debidamente visado por la Municipalidad de San Martín de Porres, donde se verifica la ubicación del inmueble submatría (Anexo 01-I)
10. Pliego Interrogatorio que deberá absolver el representante de la demandada (Anexo 01-J)

~~Se deja constancia que la presente pretensión no reúne todos los requisitos especiales que señala el artículo 503 del C.P.C. porque no se puede probar la posesión como en las pretensiones que indica el artículo 504 de la misma norma jurídica.~~

ANEXOS COMPLEMENTARIOS

1-A: Copia legible de los Documentos de Identidad del representante (DNI)

7

1-K: Copia Certificada del Acta de Asistencia Exp. N° 25-05 emitida por el Centro de Conciliación Extrajudicial Nopoverly. (Verificar la asistencia del invitado Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda. al anverso del documento)

1-L: Tasa judicial por derecho de ofrecimiento de medio probatorio.

OTROSI DECIMOS: el letrado que autoriza designa a los ~~ss~~ Nilton Cesar Santos Orcon, Nohelia Llerena Ccacani y Luis Carlos Nuñez para realizar lectura del expediente, desgloses, recojo de piezas judiciales y cédulas así como para cualquier otro trámite que ordene su Judicatura.

2DO OTROSI DECIMOS: adjuntamos copia de la demanda y anexos para la contraria, además cédulas de notificación judicial,

POR TANTO:

Sírvase tener presente lo expuesto y deferir a lo solicitado expidiendo el auto admisorio del proceso.

Lima, 04 setiembre del 2 005.


 PEDRO PUENTE BAZAN
 ABOGADO
 Reg. C.A.L. 15669



2. SINOPSIS DEL ACTOPROCESAL DEL DEMANDADO

El 10 de noviembre de 2005, la **Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda**, debidamente representada, se acercó al proceso y **contestó la demanda**, negándola y contradiciéndola a fin de que se declare infundada en virtud de los siguientes considerandos:

Fundamentos de hecho:

- Manifestó que era una institución sin fines de lucro, cuyo fin principal era el de brindar el servicio de vivienda a todos sus socios, para ello estableció un Programa de Vivienda denominado Programa de Vivienda Huertos de Naranjal, ubicado a la altura del cruce de las Avenidas Canta Callao y Av. Central del Distrito de San Martín de Porres y del Programa de Vivienda Nuevo Lurín, ubicado en el Km. 38,5 de la Carretera Panamericana Sur.
- Sostuvo que el demandante fue socio de dicha cooperativa en el programa de Vivienda Huertos de Naranjal, quien adquirió la condición de adjudicatario mediante transferencia de derechos y obligaciones a quien se le asignó provisionalmente en adjudicación un lote de terreno, adjudicación que le fue cancelada al presentar su renuncia voluntaria de fecha 08 de febrero de 2005.
- De igual manera, sostuvo que no era verdad que el recurrente haya cancelado el valor del terreno, negando su afirmación referente al pago de una suma de US\$ 7,000 dólares americanos, buscando hacer creer al juzgado que la Constancia de Adjudicación Parcial, inc. 4 del Art. 76° de la Ley General de Cooperativas, constituía un certificado de cancelación, por ende, título de propiedad.
- Que, el documento de adjudicación parcial constituía un certificado de cancelación, alegando que la finalidad de la cooperativa era el de otorgar viviendas a sus socios cooperativistas, entendiéndose por viviendas a las unidades inmobiliarias donde se podía vivir con las comodidades mínimas (agua, electricidad y desagüe) para el normal desarrollo de la vida.
- Que, contravenía la Ley General de Cooperativas lo sostenido por el recurrente, debiendo de considerarse el texto legal y atendiendo que en el derecho comparado (Ley de Cooperativas con España) no sólo se permitía a la Cooperativa el adjudicar parcialmente las viviendas sino el arrendamiento de los mismos. Sin embargo, lo pretendido por el demandante era que el juez convierta la adjudicación parcial en una transferencia de propiedad, más aún si el accionante no ofrecía documento de pago o cancelación.
- Negó que la adjudicación se sostiene en una transferencia de propiedad, por cuanto de acuerdo a las actas de las sesiones del Consejo de Administración se indica las eventualidades de las invasiones de terrenos, demostrando con eso, que los motivos por lo que su Cooperativa permitió el asentimiento de los socios del Programa Naranjal. Sin embargo, jamás iban a suponer que malos socios de la Cooperativa iban a utilizar la buena fe de su institución para requerir la propiedad de un inmueble que jamás se terminó de cancelar por la misma razón que a esa fecha se venía ejecutando la red de agua, desagüe y electricidad. Por lo que, resultaba por demás ilógico que se pretenda solicitar la propiedad del bien materia sublitis, cuando no se venía ejecutando las obras de vivienda.
- Que, no era verdad que el demandante le haya requerido el O.E.P., siendo imposible por las causas previstas en la contestación.
- Negaron la existencia de dicho proceso al no mencionarse qué proceso judicial era, ni señalar a qué expediente judicial se refería, ni cuál era el nombre del demandante ni ante qué juzgado se derivó dicha causa.

Fundamentos de derecho:

- Art. 442° y 443° del C. P.C.
- Art. 23° y 76° de la Ley General de Cooperativas.

Medios probatorios:

- El mérito de que su juzgado solicite informe del Expediente Penal 101-2003, del 31 juzgado penal de Lima.
- Los estatutos de la Cooperativa.
- El Reglamento General de Obligaciones, Disciplina y Sanciones de su cooperativa.
- Pliego interrogatorio al demandante.
- El estado de cuenta del demandante en su calidad de socio, demostrando que adeudaba a la Cooperativa, por lo que resultaba ilógico el pretender la titularidad.
- La copia legalizada de la Carta de Renuncia Voluntaria presentada por el demandante.
- Copia literal del dominio que prueba la propiedad de la cooperativa.
- Copia legalizada del Acta de Sesión de Consejo N° 127-2005, de fecha 26 de febrero de 2005.

Esp: Rodríguez Fernández, Jenny
 Exp: 2005-50621-0-0100-I-CI-45
 Esc: 01
 Cuaderno: Principal
 Sumaria: Contestación de la demanda.

SEÑOR JUEZ DEL 45º JUZGADO CIVIL DE LIMA.

LA COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN PERÚ S.A. LTDA.
 con RUC 20204888087, con domicilio real y con domicilio procesal en la
 Avenida Canadá 1700, tercer piso, distrito de San Borja, debidamente
 representada por su Gerente General, Sr. Florentino René Salas Guillén, con
 DNI N° 09159298, con domicilio real en Cooperativa de Vivienda América,
 Mz "N" lote 29, San Juan de Miraflores, en mi calidad de Gerente General y
 en representación de la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda.,
 ante Usted digo lo siguiente:

I) NEGACIÓN DEL PETITORIO;

Que, estando la demanda incoada, la negamos y contradecimos, y
 solicitamos que la misma sea declarada INFUNDADA en virtud de los
 siguientes considerando:

II) CONTESTACIÓN A LOS FUNDAMENTOS DE HECHOS;

Del Demandado

El demandado es una Institución sin fines de lucro cuyo fin principal es el
 de brindar el servicio de vivienda a todos sus socios para ello, estableció
 un programa de vivienda denominado Programa de Vivienda "Huertos de
 Naranjal" ubicado a la altura del cruce de las Avenidas Canta Callao y Av.
 Central del Distrito de San Martín de Porres y del programa de Vivienda
 Nuevo Lurín, ubicado en el Km 38,5 de la Carretera Panamericana Sur.

Nuestra Institución se rige por lo regulado en la Ley General de
 Cooperativas y lo previsto en sus Estatutos.

Del Demandante:

El demandante, fue socio de nuestra Cooperativa en el programa de Vivienda Huertos de Naranjal, quien adquirió la condición de adjudicatario mediante transferencia de derechos y obligaciones a quien se le asignó provisionalmente en adjudicación un lote de terreno, adjudicación que le fue cancelada al presentar su renuncia voluntaria de fecha 08/02/2005

El demandante no acredita su dicho

Primero: Que, no es verdad que el recurrente haya cancelado el valor del terreno, negamos su afirmación referente al pago de una suma de siete mil dólares americanos, y sostenemos que el recurrente trata con este tipo de sofismas el de hacer creer a su Judicatura, que la Constancia de adjudicación parcial, inciso 4 artículo 76 de la Ley General de Cooperativas, constituye un Certificado de cancelación aventurándose a sostener que dicho documento constituye un título de propiedad.

Segundo: Que no es verdad que un documento de adjudicación parcial constituya un certificado de cancelación, ello es solo sostenible en la imaginación del recurrente. La finalidad de nuestra Cooperativa es el de otorgar viviendas a nuestros socios cooperativistas, entendiéndose por viviendas a las unidades inmobiliarias donde se pueda vivir con las comodidades mínimas (agua, electricidad, y desagüe) para el normal desarrollo de la vida. Esto de acuerdo a la ley General de Cooperativas y a nuestros estatutos.

Tercero: Que contraviene la Ley General de Cooperativas, los sostenido por el recurrente, debiendo de considerarse el texto legal y atendiendo que en el derecho comparado (Ley de Cooperativas de España) no solo se permite a la Cooperativas el adjudicar parcialmente las viviendas sino se permite el arrendamiento de las mismas.

Pero lo pretendido por el recurrente es que el AQUO perfeccione la Ley General de Cooperativas y / convierta la adjudicación parcial en una transferencia de propiedad, mas aun si el demandante no ofrece documento de pago o cancelación (el recurrente no ha ofrecido en su demanda ningún medio probatorio que acredite dicho pago)

Abogado
ABDAGDO
CALL 3143

Cuarto: Que negamos lo sostenido por el recurrente al afirmar que la Cooperativa no tiene por objeto la entrega de viviendas. Que lo socios de la Cooperativa por cuenta y riesgo hayan iniciado la construcción de los lotes de terreno dados en adjudicación parcial responde a su entera responsabilidad.

61
Sussew

La Adjudicación parcial, fue una medida de emergencia que fue condicionada por la convulsión generada por las invasiones que azotaron y siguen azotando a nuestro país. Por lo que ante el temor de que la Cooperativa como Institución perdiese la posesión de los terrenos decidió en acuerdo del Consejo de administración adjudicar en forma parcial terrenos, expresando la salvedad que al Cooperativa seguiría con su fin el de otorgar viviendas.

Se falta a la lógica y al verdad el de pretender desnaturalizar el espíritu de la norma al no reconocer que nuestro objeto es la entrega de viviendas y no lotes de terreno. Que una medida de urgencia nos haya obligado a entregar lotes de terreno permitiendo la estancia de los socios y el hecho y la confianza y buena fe de nuestra parte de que todos aunando esfuerzos íbamos a conseguir nuestros objetivos que era el de contar con una vivienda debidamente constituida, que tuviese las comodidades básicas es decir: habilitación urbana, agua, desagüe, y energía eléctrica. Sin embargo en algunos socios como es el caso del demandante a prevalecido el ánimo de desintegración, de separación y el de no seguir aportando con la cooperativa tratando de provocar crisis y caos en nuestra institución.

Nuestra Cooperativa posee dos programas de vivienda uno ubicado en la zona de los Huertos del Naranjal en el distrito de San Martín de Porres y la otra denominada Programa de vivienda nuevo Lurín en el Km 38,5 de la Carretera Panamericana Sur. Estando constituido ambos programas por 194 socios. Cada socio viene aportando en la misma proporción ejecutándose obras en los dos programas, con la salvedad que en el programa de Nuevo Lurín no se ha permitido la estancia de los socios en dichos terrenos por no haber presentado la eventualidad de invasión por elementos de mal vivir, hechos y ocurrencia mencionados líneas arriba.

Por lo que decimos categóricamente que falta a la verdad al sostener que esta adjudicación se sostiene en una transferencia de propiedad. Para demostrar nuestras aseveraciones dejamos constancia que de las actas de las sesiones del Consejo de Administración se indica las eventualidades de

las invasiones de terrenos demostrando con esto los motivos por lo que nuestra Cooperativa permitió asentamiento de los socios del programa Naranjal.

Sin embargo jamás íbamos a suponer que malos socios de la Cooperativa iban a utilizar la buena fe de nuestra institución para requerir la propiedad de un inmueble que jamás se terminó de cancelar por la misma razón que a la fecha se viene ejecutando la red de agua, desagüe y electricidad. Por lo que resulta por demás ilógico que se pretenda solicitar la propiedad del bien materia de sub litis, cuando no se viene ejecutando la obras de vivienda.

Si una decisión Judicial otorgase al recurrente la titularidad no habiendo concluido las obras de red de agua, desagüe, y electricidad que todos los demás socios con ardua labor vienen gestionando y ejecutando perjudicarían a la cooperativa como ente social, y a los socios hábiles que vienen pagando sus aportaciones .

En todo caso toda decisión que modifique los Estatutos o que tome curso a los destinos de la Cooperativa debe de acordarse mediante decisión de la Asamblea General de Socios.

Quinto: Que no es verdad que nos haya requerido el otorgamiento de la escritura pública, siendo imposible por las causas previstas en la presente contestación de la demanda.

Sexto: Que negamos la existencia de dicho proceso al no mencionar el recurrente que proceso judicial es ni señalamos a que expediente judicial se refiere, ni cual es el nombre del demandante ni ante que Juzgado se derivó dicha causa.

Sin embargo señalamos que el señor Bazán Leiva fue un ex socio de nuestra Cooperativa quien inicio un a demanda fraudulenta contra nuestra institución al falsificar medios probatorios contra la Cooperativa por lo que ha sido denunciado penalmente ante el 31 juzgado Penal de Lima por el delito de falsificación de documentos (101-2003)

Manuel Bazán Leiva
 ASISTENTE
 CAL. 3183

Suave
 60

Su accionar delictivo tuvo el contubernio de otros miembros de la Cooperativa Adela Gutierrez Silva, Teodomiro Payano Contreras y Raúl Traverso Mesías, todos denunciados penalmente.

Séptimo: Que no negamos lo señalado en este artículo.

III) FUNDAMENTOS DE DERECHO

Código Procesal Civil Artículo 442 y 443 del *Código Procesal Civil*, Requisitos y plazo de la Contestación de la demanda.

Ley General de Cooperativas

Asimismo fundamentamos la presente contestación en lo estipulado en:

Artículo 23.- El retiro voluntario del socio es un derecho. Podrá diferirse la aceptación de la renuncia cuando el renunciante tenga deudas exigibles a favor de la cooperativa, o cuando no lo permita la situación económica o financiera de esta.

Artículo 76.- Rigen para las cooperativas de vivienda las siguientes normas especiales

4. Todos los grupos inmobiliarios financiados, construidos o adquiridos de cualquier otro modo por cooperativas de vivienda (edificios, grupos habitacionales, agrupamientos vecinales, urbanizaciones u otros conjuntos similares) quedarán automática y obligatoriamente sometidos, desde el momento en que las respectivas unidades de vivienda fueren parcial o totalmente adjudicadas a los socios que deban ocuparlas como usuarios o propietarios, a las normas aplicables del régimen legal de la Propiedad Horizontal, sin perjuicio de las siguientes reglas:

4.1 La cooperativa será integrada exclusivamente por los adjudicatarios de las unidades de vivienda.

IV) MEDIOS PROBATORIOS QUE CONTRIBUYEN EN EL DETECTORIO DE VERDAD EN EL

- 1) el merito de que su Juzgado solicite informe del expediente penal 101-2003, 31 Juzgado penal de Lima, a fin de demostrar que la jurisprudencia a la que se hace referencia en su demanda, en el punto: seis, siete y ocho en el ofrecimiento de medios probatorios, no se ajustan a la verdad.

- 2) Presentamos como medios probatorios los estatutos de la Cooperativa (anexo 1-D)
- 3) Presentamos como medios probatorios el Reglamento General de Obligaciones, Disciplina y Sanciones de nuestra Cooperativa (anexo 1-E)
- 4) Pliego interrogatorio al demandante (anexo 1-H)
- 5) Ofrecemos como medio probatorio el estado de la cuenta del demandante, en su calidad de socio, demostrando que adeuda a la Cooperativa, por lo que resulta ilógico el pretender la titularidad (anexo 1-G)
- 6) Ofrecemos como medio probatorio la copia legalizada de la carta de renuncia voluntaria presentada por el demandante (anexo 1-F)
- 7) Ofrecemos Copia Literal del dominio propiedad inmueble que prueba la propiedad de la Cooperativa, (copia literal de la partida literal de la partida N° 11146646) (anexo 1-C)
- 8) Ofrecemos Copia legalizada del acta de sesión de Consejo N° 127-2005 de fecha 26 de febrero del 2005 donde acreditamos en el cuarto considerando de acuerdo y resoluciones se aprueba la aceptación y renuncia voluntaria del demandante, dejando de pertenecer a la cooperativa. (anexo 1-D)

V) ANEXOS DE LA PRESENTE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

- 1-A) Copia de DNI de representante legal de la demandada.
- 1-B) Copia literal certificada del poder de mandatos y representación expedido Por los Registros Públicos.
- 1-C) Copia literal certificada de la Partida Registral N° 11146646.
- 1-D) Copia legalizada del acta de sesión de Consejo N° 127-2005 de fecha 26 de febrero del 2005
- 1-E) Copia de los Estatutos Vigentes de la Cooperativa
- 1-F) Copia del Reglamento General de Obligaciones, Disciplina y Sanciones.
- 1-G) Copia legalizada de su Carta Notarial de Retiro Voluntario
- 1-H) Original del estado de cuenta del demandante antes de presentar su Renuncia a su condición de socio de la Cooperativa o Carta notarial De su Retiro Voluntario.
- 1-I) Sobre de interrogatorio con pregunta para el demandante.

I-J TASA JUDICIAL

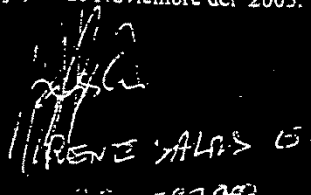
POR TANTO:

Pido a Usted señor Juez, se sirva dar por absuelto el trámite de contestación de la demanda, tener por ofrecidos los medios probatorios, y en su oportunidad declarar infundada e improcedente la demanda.

Primer Otro si digo: Al amparo y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 80 del Código Procesal Civil, otorgo las facultades generales que contienen el Artículo 74° del mismo Código adjetivo, al letrado que rúbrica el presente recurso, solicitando para ello se le brinde las facilidades.

San Borja, 10 de Noviembre del 2005.


 COLEGIO DE ABOGADOS
 ABOGADO
 CAL/31663


 RENE ALAN C.
 JUEZ

3. REPRODUCCIONES DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

Actos de lote

CERTIFICO: QUE ESTE COPIA FOTOSTATICA ES REPRODUCCION DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA ENCONTRANDOLA IDENTICA EN SU CONTENIDO.

23 MAR 2005

COOPERATIVA DE VIVIENDA LA VICTORIA S.A. S.R.L. DE I.D.A.

FUNDACION RECONOCIDA POR EL GOBIERNO



ARNALDO GONZALEZ BAZAN
ABOGADO NOTARIO

PROGRAMA DE VIVIENDA HUERTOS DEL NARANJAL

CONSTANCIA DE ADJUDICACION DE LOTE DE TERRENO

ANEXO: 01 - B



Conste por el presente documento, que por Asamblea General Extraordinaria de Socios, realizada el día 24 de Octubre de 1998, el socio: Sr(a) WAYMER ARNULFO BENITES CERMA, con Libreta Electoral N° 09046474, ha resultado reasignado con el lote N° 59, con un área total de 112.50 m2, del Programa de Vivienda Huertos del Naranjal, ubicado entre las Avenidas Canta Callao y Av. Central, del Distrito de San Martín, inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, en la ficha: N° 32972 y 32973.

Linderos:

- 1.- Con un frente de 7.50 metros lineales colindante con la calle 1
- 2.- Por la derecha de 15.00 metros lineales, colindante con el lote 60
- 3.- Por la izquierda de 15.00 metros lineales, colindante con la calle 3
- 4.- Con un fondo de 7.50 metros lineales, colindante con el lote 58

El socio adjudicatario se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones: Pago de Arbitrios Municipales; Impuesto Predial (Autoavaluo); Habilitación Urbana; ejecución de Obras y demás obligaciones establecidas estatutariamente.

Se expide la presente constancia a solicitud del socio para los fines que crea conveniente.

San Borja, 26 de Octubre de 1998.

[Signature]
RENE SALAS GUILLEN
Presidente
CONSEJO DE ADMINISTRACION

[Signature]
TEODOMIRO PEREZ CABREL
Secretario
CONSEJO DE ADMINISTRACION

- Obligaciones
- Pagos de arbitrios municipales
 - Impuesto Predial (Autoavaluo)
 - Habilitación Urbana
 - ejecución de obras
 - obligaciones estatutarias

Actad. de lote.

TESTIFICO: QUE ESTE COPIA FOTOSTATICA ES REPRODUCCION DEL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA ENCONTRANDOLA IDENTICA EN SU CONTENIDO

23 MAR 2005

COOPERATIVA DE VIVIENDA LA VICTORIA DEL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES S.R.L.



PROGRAMA DE VIVIENDA HUERTOS DEL NARANJAL

ARNALDO GONZALEZ BAZAN
ABOGADO EN LEY
NOTARIO

CONSTANCIA DE ADJUDICACION DE LOTE DE TERRENO



ANEXO: 01 - B

Conste por el presente documento, que por Asamblea General Extraordinaria de Socios, realizada el día 24 de Octubre de 1998, el socio: Sr(a): WAYMER ARNULFO BENITES CERNA, con Libreta Electora: N° 08046474, ha resultado reasignado con el lote N° 59, con un área total de 112.50 m², del Programa de Vivienda Huertos del Naranjal, ubicado entre las Avenidas Canta Callao y Av. Central, del Distrito de San Martín de Porres, inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao, en la ficha: N° 2972-02973



Linderos:

- 1.- Con un frente de 7.50 metros lineales colindante con la calle 1
- 2.- Por la derecha de 15.00 metros lineales, colindante con el lote 60
- 3.- Por la izquierda de 15.00 metros lineales, colindante con la calle 3
- 4.- Con un fondo de 7.50 metros lineales, colindante con el lote 58

El socio adjudicatario se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones: Pago de Arbitrios Municipales; Impuesto Predial (Autoavaluo); Habilitación Urbana; ejecución de Obras y demás obligaciones establecidas estatutariamente.

Se expide la presente constancia a solicitud del socio para los fines que crea conveniente.

San Borja, 26 de Octubre de 1998.

[Signature]
RENE SALAS GUILLEN
Presidente
CONSEJO DE ADMINISTRACION

[Signature]
TEODOMIRO PEREZ CABREL
Secretario
CONSEJO DE ADMINISTRACION

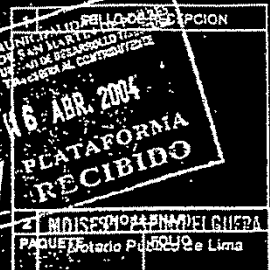
Obligaciones

- Pagos de Arbitrios Municipales
- Impuesto Predial (Autoavaluo)
- Habilitación Urbana
- ejecución de obras
- obligaciones estatutarias

4770 V 2004

ANEXO: 01-C

**MUNICIPALIDAD
SAN MARTÍN DE PORRÉS
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**



2004
IMPUESTO PREDIAL - DECRETO LEGISLATIVO 776
DECLARACIÓN JURADA DE AUTOVALUO

SERIE A
Nº 044444

HR
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

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

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE:

3 CODIGO: 179530 | 4 RUC / DNI: 080747747 | APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: BENITES CERNA WAYNER
 5 COO. POSTAL: 031 | 6 DISTRITO: S.M.P. | 7 DENOMINACION: P.V. Huertos Del Norontal
 8 DOMICILIO FISCAL EN LA PROVINCIA: AVENIDA JIRON CALLE PASAJE LAS TORRES | 9 Nº: 0 | 10 DPTO.: B | 11 MZ.: 11 | 12 LOTE: 11 | 13 TELEFONO: 011-477-3388 | 14 PAQUETE: Estado Plurinacional de Lima

IDENTIFICACION DE LA DECLARACION (Coloque el Nº Correspondiente en el recuadro)

15 MOTIVO DE LA DECLARACION:

A) Por transferencia de la Propiedad	B) Por modificación de la Base Imponible	C) Por descargo
<input type="checkbox"/> Compra	<input type="checkbox"/> Aumento de valor	<input type="checkbox"/> Ventas
<input type="checkbox"/> Anticipo de legítima	<input type="checkbox"/> Disminución del valor del predio	<input type="checkbox"/> Anticipo de legítimidad
<input type="checkbox"/> Sucesión indivisa	<input type="checkbox"/> Indemnización	<input type="checkbox"/> Donación
<input type="checkbox"/> Donación	<input type="checkbox"/> Asunción de deuda	<input type="checkbox"/> Resolución de contrato
<input type="checkbox"/> Declaración de herencia	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Fallacimento
<input type="checkbox"/> Agudización		
<input type="checkbox"/> Renunciación de Contrato		
<input type="checkbox"/> Otros		

DETERMINACION DEL IMPUESTO

PREDIO		CATEGORIA DE PREDIO		AUTOVALUO DE LOS PREDIOS (No considere casilleros)			
		URBANO	RUSTICO	18	20	21	22
Nº	DESCRIPCION DEL PREDIO			INAFECTOS Y EXONERADOS TOTALMENTE	EXONERADOS PARCIALMENTE	AFECTOS	
01	P.V. Los Huertos Del Norontal - 16 0 11 11 (E.P. 16 0 59)						

23 TOTAL PREDIOS DECLARADOS: 1

24 TOTALES DE AUTOVALUOS: 24

25 IMPUESTO ANUAL: 25

26 TOTAL IMPUESTO ANUAL (SUMAR CASILLEROS): 26 + 27 = 28

27 IMPUESTO TRIMESTRAL (DIVIDIR CASILLEROS): 28 ÷ 4 = 29

31 AFECTO DESDE EL: 1 TRIM AÑO: 1999

NO SE ACEPTAN LOS FORMULARIOS QUE CONTENGAN TACHAS, BORRONES, NI ENMIENDAS. SOLICITE ORIENTACION GRATUITA A LA OFICINA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

ATENCION N° 00745702 Recibo N° 2005-18-00057513 COPIA LITERAL Partida N° 11146646

ANEXO: 01 - DIO

*Partida
reintegración*



OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO N° Partida: 11146646
 OFICINA LIMA

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
 TERRENO CON FRENTE A LA CALLE CAHUAC CONSTITUIDO POR LA ACUMULACION
 DE LOS LOTES N° 7 Y N° 8 DE LA MANZANA "F"
 HABILITACION PRE-URBANA HUERTOS DEL NARANJAL
 SAN MARTIN DE PORRES

Salv
 FOGIO DEL PILAR PALOMINO DIAZ
 ABOGADO CERTIFICADO
 ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO: PARTIDA DE INDEFENDIZACION
 G 00001

A) ANTECEDENTE DOMINIAL:

Acumulación de los Lotes N° 7 (inscrito en la Ficha N° 302973) y N° 8 (inscrito en la Ficha N° 302972) de la Manzana F de la Habilitación Pre-Urbana Huertos del Naranjal Lima, 07-01-2,000.

B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Terreno con frente a la Calle Cahuac constituido por la acumulación de los Lotes N° 7 y N° 8 de la Manzana "F".
 ÁREA: 11,361.05 m².

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

Por el Frente, con la Calle Cahuac con 21.40 ml;
 Por la Derecha entrando, con la Calle Yurumayo con 2.00 ml;
 Por la Izquierda entrando, con la Autopista Santa con 7.00 ml;
 Por el Fondo, con los Lotes 6 y 5 con 200.40 ml.
 Lima, 07-01-2,000.

C) TÍTULOS DE DOMINIO:

La ACUMULACIÓN se efectúa en mérito a la solicitud formulada por su propietaria Cooperativa de Vivienda Centromi, S.A. Lima, mediante escrito con firmas legalizadas por el Notario de Lima Alberto Guzmán Correas con fecha 16-11-99. El título fue presentado el 05/11/99 a las 02:44:23 horas, bajo el N° 1999-00189637 del Tomo Diario 105. Derechos: S/ 17.00 con Recibo N° 00018288 y Recibo N° 00030673. LIMA, 07-01-2,000.-ev.

D) GRUAMOS Y CARGAS:

A favor de la indefendización con treinta años de antigüedad. Ninguno. Lima, 07-01-2,000.-ev.

F) REGISTRO PERSONAL:

Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos 30 años: Ninguna. Lima, 07-01-2,000.-ev.

Copia Certificada
Existen Titulos Pendientes de Inscripción
Hora 10:30 AM

[Signature]
 OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
 OFICINA LIMA

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
 22 AGO. 2005
 CAJA PUBLICIDAD
 ATENDIDO

Pág. Solicitadas: Todas IMPRESION: 22/08/2005 11:02:57 Pagina 1 de 2

ATENCION N° 00745702 Recibo N° 2005-18-00057513 COPIA LITERAL Partida N° 11146646



OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO N° Partida: 11146646
 OFICINA LIMA

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
 TERRENO CON FRENTE A LA CALLE CAHUAC
 CONSTITUIDO POR LA ACUMULACIÓN DE LOS LOTES N° 7 Y N° 8 DE LA HABILITACIÓN PRE URBANA HUERTOS DEL NARANJAL
 HABILITACION PRE URBANA HUERTOS DEL NARANJAL
 SAN MARTIN DE PORRES

COPIA DEL FILAR PALOMINO DIAZ
 REGISTRADO CERTIFICADOR
 ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
 D 00002

DEMANDA: Por RESOLUCION JUDICIAL N° 2 del 06/03/2002 Resolución Judicial Aclaratoria del 21/03/02 de la Jueza del 57° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Dra. María Elena Guerra Castro, y especialista legal Rene Ayala Riquelme, ha ordenado trabar medida cautelar consistente en la anotación de demanda en los segundos por Adela Gutiérrez Silva con Cooperativa de Vivienda Centrochin-Perú Lima Ltda., sobre otorgamiento de Escritura Pública respecto del Lote N° 08 (antes Lt. 40) de la Mz. D. del Programa de Vivienda "Huertos del Naranjal"; precisándose que el mencionado inmueble se encuentra ubicado dentro de los terrenos denominados siete y ocho de la manzana F, Habilitación Pre Urbana "Huertos de Naranjal, inscrito en esta partida registral. El título fue presentado el 27/03/02 a las 03:25 PM horas, bajo el N° 2005-00045748 del Texto Diario de Derogación: S/. 14.00 con recibo N°00057513, Lima, 27 de marzo de 2002.

Copia Certificada
 Sin Inscripción de Gravámenes
 Existen Titulos Pendientes de Inscripción

DEL LIBRO ENVIADO LABOR LUGAR
 OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
 22 AGO. 2005
 CAJA PUBLICIDAD
 ATENDIDO

Pago Solicitadas: Todas IMPRESION: 22/08/2005 11:02:57 Pagina 2 de 2
 Se deja constancia que existen Titulos Suspendingidos y/o Pendientes: 2005-00327074

AUXO 01-E



MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

Handwritten initials

S.M.P., 05 ABR. 2005
OFICIO N° 049 -2005/MDSMP-GDU-DC

SEÑOR:
WAYNER ARNULFO BENITES CERNA

Ref. Expediente : N° 12777-2005

PRESENTE-

De mi consideración:

Es grato dirigirme a Ud. para expresar mi cordial Saludo, y mediante la presente le informo a Ud. que lo solicitado con expedientes de la referencia sobre Constancia de Numeración y Nomenclatura vial del lote de terreno N° 11 (Ex- Lote 59) de la manzana "D", del Programa de Vivienda denominado "Huertos del Naranjal".

No es posible atender lo solicitado por cuanto la Municipalidad no ha realizado la asignación de la numeración y nomenclatura de predios en el sector.

Sin embargo se ha verificado los planos de lotización constatándose la existencia del lote de terreno 11 de la manzana D, del Programa de Vivienda Huertos del Naranjal.

Agradeciendo la atención que le merece la presente me suscribo de Ud.

Atentamente

STM/zav.

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
Handwritten signature
Ing. SAMUEL YAGUALO MORALES
JEFE DIVISION DE CATASTRO

Reel

ANEXO 01 - F

193
C. L. L. L.
Resolución

EXPEDIENTE N° 11127-2002
DEMANDANTE : GUILLERMO ANTONIO BAZAN LEIVA Y OTRA
DEMANDADA : COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN - PERU
LIMA - LTDA.
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

RESOLUCION N° CATORCE

23 / 20
11-02

Lima, veintiséis de Noviembre
Del dos mil dos.

VISTOS, resulta de autos: Que, mediante escrito de fojas quince a dieciocho don GUILLERMO ANTONIO BAZAN LEIVA y doña ROSA AMELIA BARDALLS HOYOS DE BAZAN interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra la COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN - PERU LIMA - LTDA., para que previos los trámites pertinentes se proceda a la traslativa de dominio respecto del inmueble constituido por el Lote 11 del Programa de Vivienda "Lurin" de la Cooperativa de Vivienda Centromin - Perú Lima Ltda, distrito de Lurin, con un área de ciento cincuenta metros cuadrados; manifiestan los actores que se les asignó y adjudicó el ya referido inmueble según constancia de Asignación de Lote de terreno de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y Certificado de Cancelación y Adjudicación de fecha veintiséis de Junio de mil novecientos noventidós; que vienen ocupando el inmueble desde hace mas de diez años, logrando su adjudicación al haber pagado íntegramente el valor del lote; que se le ha requerido verbalmente a los dirigentes para que cumplan con otorgarle la escritura pública sin que lo hagan, por lo que interponen la demanda; amparan la misma en los artículos mil trescientos cincuentiuno, mil trescientos cincuentidós, mil trescientos sesentaino, mil cuatrocientos doce, mil quinientos veintinueve y mil quinientos cuarentinueve del Código Civil. Admitida la demanda y corrido el trámite correspondiente mediante resolución de fojas diecinueve, la parte demandada mediante escrito de fojas ciento uno a ciento siete contesta la demanda en forma extemporánea, por lo cual se le declara rebelde y señala fecha para audiencia única, conforme consta de la resolución de fojas ciento ocho; ésta se lleva a cabo conforme el acta de fojas ciento noventa ciento noventiuno, con la sola asistencia de la parte demandante, en cuyo acto se declaró Saneado el proceso, no produciéndose conciliación se actuaron los medios probatorios ofrecidos, siendo el estado del proceso emitir sentencia. **I CONSIDERANDO:** **PRIMERO:** Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; igualmente, Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. Así lo establecen los artículos ciento ochocientos y ciento noventidós del Código Procesal Civil; **SEGUNDO:** Que, el caso que nos ocupa nos remite a un proceso de Otorgamiento de Escritura Pública de Transferencia de bien inmueble, y es fundamento de la pretensión el Certificado de Cancelación y Adjudicación de fecha veintiséis de Junio del año mil novecientos noventidós; **TERCERO:** Que, del análisis del documento ya referido adjuntado en copia certificada notarial, se

11-02-2002
Lima, veintiséis de Noviembre de 2002

11-02-2002

desprende la adjudicación del lote precisado en la demanda, con los linderos y área respectiva; igualmente se desprende el hecho de la cancelación íntegra del valor del ya referido lote; **CUARTO:** Que, dicho documento ha sido materia de tacha por la parte demandada, afirmando ser falso, tacha que no se ha admitido a trámite debido a la extemporaneidad al contestar la demanda; no obstante ello, es menester dejar establecido que éste documento no ha sido enervado en forma alguna por la parte demandada, conservando su validez legal mientras no se declare su nulidad judicialmente; siendo por ende insuficiente el solo dicho de la parte demandada, al igual que la copia de la denuncia penal a que nos remite la copia de fojas ciento dieciocho a ciento veintiuno, para que el Juzgado avale a priori tales circunstancias; **QUINTO:** Que, si bien es cierto el demandante ha podido ser excluido como socio de la Cooperativa demandada, también es cierto que esta circunstancia no enerva ni deja sin efecto el hecho de la adquisición del inmueble ya referido; puesto que la adjudicación ha sido en el año mil novecientos noventa y cinco, mientras que la exclusión por falta de pago de aportaciones mensuales data del once de Enero de mil novecientos noventa y seis, conforme consta de fojas setenta y cuatro y de ochenta y ocho a ochenta y nueve; **SEXTO:** Que, el otorgamiento de Escritura Pública constituye una formalidad que tiene por finalidad comprobar o corroborar la existencia del acto jurídico, siendo de aplicación para el caso que nos ocupa el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil; **SEPTIMO:** Que, al ser esto así, no habiéndose desvirtuado en forma alguna los extremos de la demanda y estando acreditada con la documental de fojas cuatro la obligación de la parte demandada de otorgar la Escritura Pública solicitada, procede amparar la demanda. Por estos fundamentos, y estando a lo dispuesto además por el artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil; **FALLO:** Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas quince a dieciocho interpuesta por don GUILLERMO ANTONIO BAZAN LEIVA y doña ROSA AMELIA BARDALES HOYOS DE BAZAN; en consecuencia, **ORDENO** que la COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN - PERU LIMA - LTDA. Cumpla con otorgar la Escritura Pública traslativa de dominio a favor de los demandantes, respecto del inmueble constituido por el Lote once del Programa de Vivienda "Lurin" con un área de ciento cincuenta metros cuadrados, a que se contrae el documento de fojas cuatro, su fecha veintiséis de Junio de mil novecientos noventa y cinco; con costas y costos.

124
Ciente
D. J. B. B.

die / 10

PODER JUDICIAL
[Signature]

[Signature]



*Sala confirmo
dicho P. 1201*

ANEXO: 01

Corte Superior de Justicia de Lima
SEXTA SALA CIVIL

Resolución N°: 1003

SEXTA SALA CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

*254
Colocados
Cumplidos*

Om 11

EXPEDIENTE N° 255-03

SS. PALOMINO THOMPSON
LAMA MORE
LORA ALMEIDA

RESOLUCION N°

Lima, ocho de julio
del año dos mil tres.-

Martín...

AUTOS Y VISTOS: Interviniendo como Vocal Ponente la señora Palomino Thompson; y **ATENDIENDO** además: **PRIMERO:** Que, por escrito de fojas quince, don Guillermo Antonio Bazán Leiva y Rosa Amelia Bardales Hoyos de Bazán, interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra la Cooperativa de Vivienda Centromin - Perú - Lima - Ltda., con el fin que se perfeccione la transferencia de dominio del inmueble constituido por el lote once del Programa de Vivienda Centromin - Lurín; **SEGUNDO:** Que, la demanda se recauda con el certificado de Cancelación y Adjudicación obrante a fojas cuatro, expedido por la Cooperativa de Vivienda Centromin - Perú - Lima - Ltda, con fecha veintiséis de junio de mil novecientos noventa y dos, el cual conserva su validez legal mientras no se disponga lo contrario; **TERCERO:** Que, viene en apelación la Resolución número catorce, de fojas ciento noventa y ocho y ciento noventa y nueve, su fecha veintiséis de noviembre del dos mil dos, que declara fundada la demanda de fojas quince a dieciocho interpuesta por los demandantes; **CUARTO :** Que, de conformidad con el artículo 1412° del Código Civil: **CONFIRMARON** la Resolución número catorce de fecha veintiséis de noviembre del dos mil dos, obrante a fojas ciento noventa y ocho y ciento noventa y nueve, que declara **FUNDADA** la demanda de fojas quince a dieciocho interpuesta por don Guillermo Antonio Bazán Leiva y doña Rosa Amelia Bardales Hoyos de Bazán, en consecuencia se **ORDENA** que la demandada Cooperativa de Vivienda Centromin- Perú Lima- Ltda., cumpla con otorgar la Escritura Pública a los demandantes; con lo demás que contiene y es materia de la alzada; y los

2016



PODER JUDICIAL

devolvieron; en los seguidos por GUILHERMO ANTONIO BAZAN LEIVA y Otra, contra la COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN - PERU - LIMA- LTDA, sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

*355
destituido
Centromin*

Palomares
[Large signature]
[Signature]

don 12

PODER JUDICIAL
[Signature]
21-08-83
YEREMY LARIBI GARCIA YBARNE
Secretaria
Juzga Sala Civil
OFICINA DE JUSTICIA DE LIMA

*Improcedente
al pedido de fe
Coop.*

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

712
ANEXO 01-1

CAS 338-04

LIMA

ÓTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Lima, dieciocho de marzo
Del dos mil cuatro.

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el recurso de casación interpuesto por la Cooperativa de Vivienda Centromín Perú – Lima Limitada, cumple con los requisitos de forma previsto en el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil, para su admisibilidad; SEGUNDO: Que, la impugnante invoca la causal contenida en el inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Adjetivo, alegando la aplicación indebida de una norma de derecho material, señalando al respecto que la sentencia recurrida no ha sido emitida correctamente bajo los postulados del artículo Séptimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, pues el A quo va más allá de la sentencia otorgando derechos no invocados, desde que en ningún momento su parte alegó la compra venta del inmueble sub litis sino que el mismo se deriva de una adjudicación directa regida por la Ley General de Cooperativas; TERCERO: Que, así fundamentado, el recurso interpuesto resulta improcedente, toda vez que la recurrente no cumple con señalar con claridad y precisión cuál o cuáles son las normas materiales que han sido indebidamente aplicadas ni cuál es su debida aplicación, incumpliendo con el requisito de fondo previsto en el acápite dos punto uno del inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil; en consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo trescientos noventidós del Código anotado, Declararon: IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto la Cooperativa de Vivienda Centromín Perú – Lima Limitada contra la sentencia de vista de fojas doscientos cincuenticuatro, de fecha ocho de julio del año próximo pasado; CONDENARON a la recuente al pago de una multa de tres Unidades de Referencia Procesal así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; DISPUSIERON se publique la presente resolución en le diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por Guillermo Antonio Bazán Leiva y otra contra

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

783

CAS 338-04

LIMA

ÓTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

la Cooperativa de Vivienda Centromín Perú - Lima Limitada sobre
Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron.-
S.S.

ROMAN SANTISTEBAN.

TICONA POSTIGO.

LAZARTE HUACO.

RODRIGUEZ ESQUECHE.

EGUSQUIZA ROCA.

15
RUBA

rsb

104

SE PUBLIQUE CONFORME A LA LEY

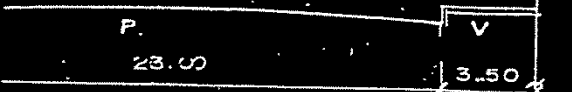
Dr. JESÚS AL. ESCOBAR TORRES
Secretario (P)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

06 MAYO 2004

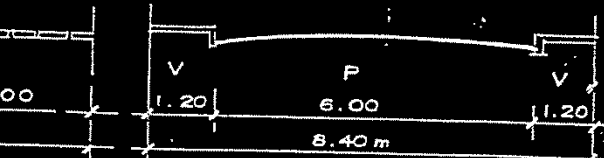
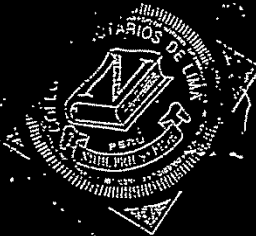
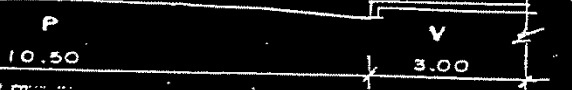
ANEXO: 01-I

ES DE VIAS

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
 NOTARIO DE LIMA
 Juan de Arona 845
 San Pedro
 Central Telefónica: 442-2120
 Fax : 442-7232



7 VISTA A CANTA) (Esc. 1/200)



SECCION 4-4 (Esc. 1/100)

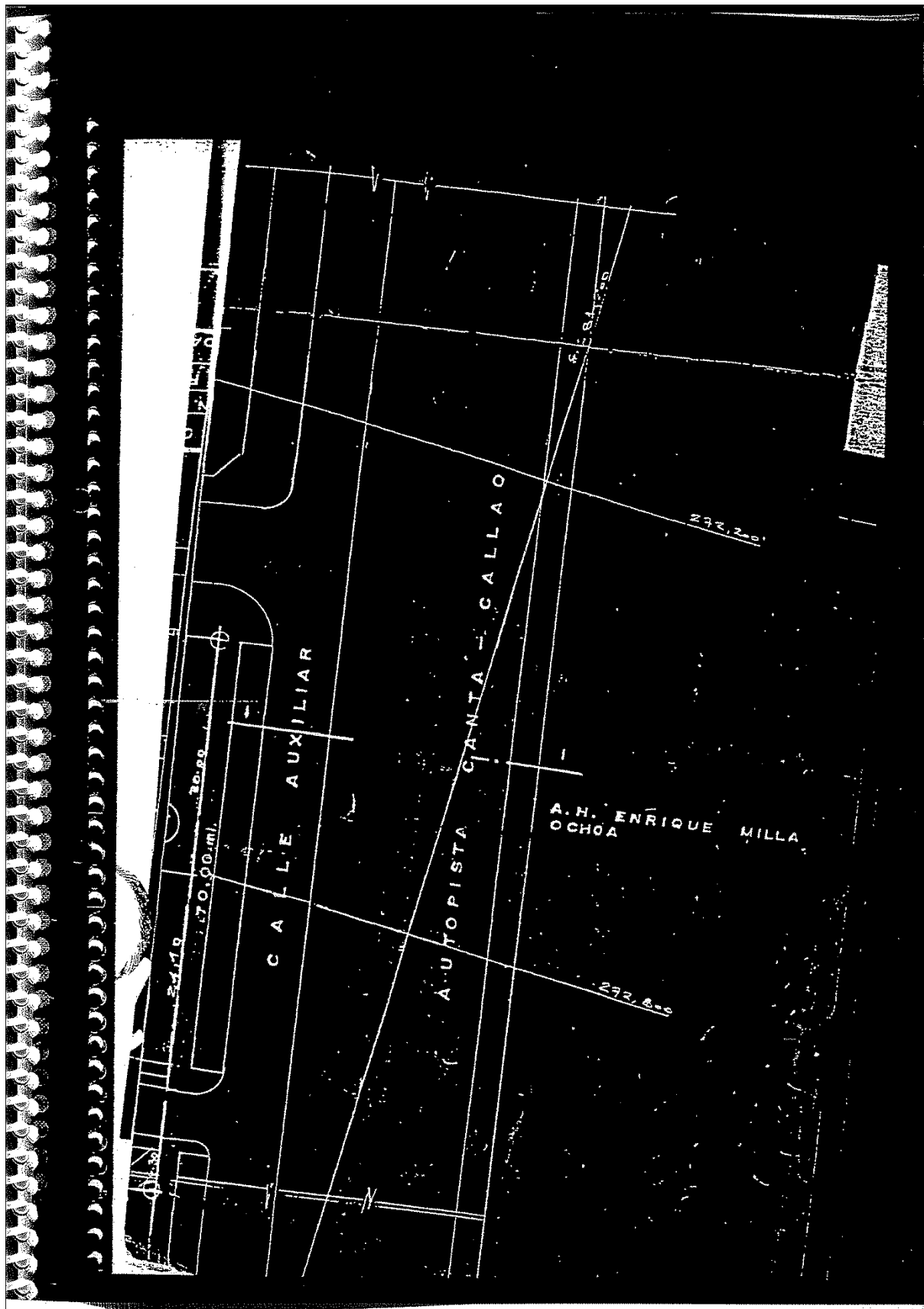
FERNANDO SALVAN BRAGO
 ARQUITECTO
 C.A.P. 3041

CONJUNTO RESIDENCIAL EL NARANJAL			
CARTIN DE PORRES-URB. CUERTOS DEL NARANJAL			
PLANTEO DE LOTIZACION			
FECH. AGOSTO '99	REV. F.G.D.	DIB. A.F.P.	PLANO A-01

CERTIFICO: Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista, y la

Lima, 20 MAYO 2005

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA



CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO
CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO



Departamento LIMA

Provincia LIMA

Distrito RIMAC

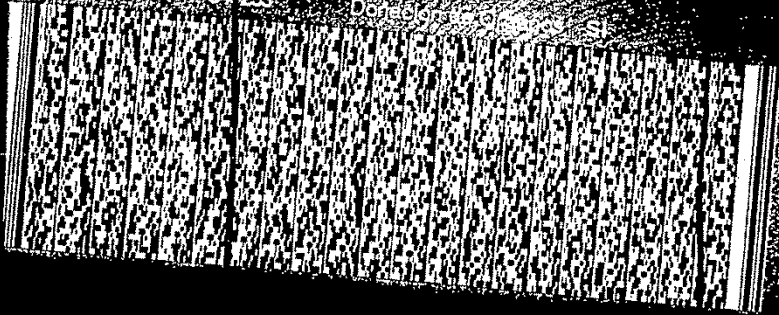
Domicilio

CALLE 11-156 HUERTA GUINEA

Reservaciones

Grupo de Votación 04 233

Domicilio de votación SI



Handwritten signature or scribble

ANEXO 01-K

CENTRO DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL NOPOVERTY
 Autorizado por el Ministerio de Justicia
 Resolución Viceministerial Nro. 157-2004-JUS
 Calle Virrey Toledo Nro. 420 San Isidro Lima - Telf. 4214409

Expediente Nro. 25-05

ACTA DE ASISTENCIA

En la ciudad de Lima, a los veinticinco días del mes de Febrero del 2005, ante mi calidad de Conciliadora Extrajudicial autorizada con DNI 07937395, en mi mediante acreditación Nro. 2216, se presentó don WAYMER ARNULFO BENITES CERNA identificado con DNI 08046474, con el objeto que le asista en la solución de su conflicto con la COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN LIMA - LTDA, debidamente representado por el Sr. FLORENTINO RENE SALAS GUILLÉN identificado con DNI 09159298, quien acredita su representación con la Ficha de la Partida Nro. 03006784 de Inscripción de Cooperativas, cuya fotocopia se agrega a los autos. Las partes concurren, con el objeto de llevar a cabo la Audiencia de conciliación solicitada.

Iniciada la Audiencia e Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento de conciliación, su naturaleza, características, fines ventajas. Asimismo, se señalo a las partes las normas de conducta que deberán observar. A continuación las partes manifiestan lo siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSI:

- 1.- Se solicita el otorgamiento de la Escritura Publica de Transferencia de propiedad de los lotes 59 (ahora Lt. 11 de la Mz. D) del Programa de Vivienda Huertos de Naranjal, ubicado en las Av. Canta Callao y Av. Central, del distrito de San Martín de Porres.
- 2.- El representante de la Cooperativa de Vivienda, manifiesta la imposibilidad de otorgar la Escritura Publica solicitada, ya que se aduce que solo se ha venido pagando por concepto de "Gastos administrativos", mas no ha pagado por el terreno.
- 3.- El representante de la Cooperativa de Vivienda, manifiesta además que el solo se rige por las Normas de la Cooperativa que representa.

FALTA DE ACUERDO

Habiéndose llevado a cabo la Audiencia de Conciliación e incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias para ambas, lamentablemente no llegaron las partes adoptar acuerdo alguno, por lo que se da por finalizada la Audiencia y el procedimiento de conciliación.

Con lo que concluyo la presente acta, leída que fue la misma se firma en señal de conformidad de lo consignado en ella; doy fe.

Centro de Conciliación Extrajudicial
 "NO POVERTY"

GABRIELA R. ARENAS ALVARADO

Conciliadora Extrajudicial

F. 15/02/05

[Handwritten signature]

SE HACE CONSTAR: Que en este acto el invitado COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN LIMA LTDA representado por el Sr. Florentino Rene Salas Guillén con DNI 09159298, SE NIEGA a firmar la presente acta, siguiendo el consejo de su Abogado el Dr. Carlos E. Neves Meza quien se encuentra presente en el local del Centro de Conciliación quien en presencia del invitante, su asesor y la suscrita, manifiesta que no debe precisar que los aportes solo cubren gastos administrativos; doy fe.-

Lima, 25 de Febrero de 2005

Centro de Conciliación Extrajudicial
"NO POVERTY"
Gabriela R. Arenas / Lvaraco
GABRIELA R. ARENAS / LVARACO
Conciliadora Extrajudicial
Registro 002218

Secretario General del Centro de Conciliación Extrajudicial "NO POVERTY"
Que, la presente es copia del original que obra en los autos.

Lima 25 de 02 de 2005

Centro de Conciliación Extrajudicial
"NO POVERTY"
Fredy Ayugue Rodriguez
FREDY AYUGUE RODRIGUEZ
SECRETARIO GENERAL



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ATENCION N: 820373 13.09.2005

ALBERTO GUINAND CORREA
NOTARIO DE LIMA
AV CANADA 3579 OF 204 SAN LUIS
Teléfonos Fax 4370789 4340437

1-3
22
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

EL REGISTRADOR DE LIMA QUE SUSCRIBE CERTIFICA :

Que, en el asiento C00014 de la Partida 03006784 del Libro de Cooperativas del Registro de Personas Jurídicas, correspondiente a la Partida Registral de "COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN PERU LIMA LTDA", se encuentra registrado y vigente la COPIA CERTIFICADA del 20/07/2004 otorgada ante NOTARIO GUINAND CORREA ALBERTO en la ciudad de LIMA, del acta de Asamblea General de fecha 28/03/2004, y acta de Instalación del Consejo de Administración de fecha 31/03/2004, mediante la cual se acordó ratificar en la gerencia como Gerente General a don FLORENTINO RENE SALAS GUILLEN, con DNI N°09159298. Asimismo se le otorga las siguientes facultades: III FACULTADES DEL GERENTE: a) Representar indistintamente a la cooperativa ante terceros, sean personas naturales o jurídicas de derecho público o privado. Esta representación incluye a lo que requiera la cooperativa ante cualquier entidad. e) Representar en forma indistinta a la cooperativa ante toda clase autoridades civiles, administrativas, municipales, políticas, policiales....y en general cualquier tercero, presentando toda clase de escritos, recursos, solicitudes, declaraciones y/o reclamaciones a nombre de la cooperativa....otorgándole al efecto las facultades generales del mandato y las especiales contenidas en los arts. 74° y 75° del CPC. y los que las sustituyan, con las atribuciones especiales descritas en el Decreto Legislativo 778 D.L.25593, DS.003-80-TR, por tanto podrían realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y procesales en particular para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso y de la pretensiónsustituir o delegar la representación procesal....En tal sentido podrán ejercer las acciones judiciales, apremios y diligencias que sean necesarias ante los jueces y tribunales competentes del Perú y del extranjero. *****

En fe de lo cual expido el presente en Lima, a las ocho horas de hoy dieciséis de setiembre dos mil cinco. *****

Der. S/20.00

mc

ELMER SANTAP. ERNANDEZ
Notario Certificador
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

ENTREGADO
ESTE DOCUMENTO CARECE DE VALOR SIN EL SELLO DE AGUA
20 SET. 2005 27

ATENCION N° 01027172 Recibo N° 2005-22-00052609 COPIA LITERAL Partida N° 11146646



OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO N° Partida: 11146646
 OFICINA LIMA
 INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
 TERRENO CON FRENTE A LA CALLE CAHUAC CONSTITUIDO POR LA ACUMULACION
 DE LOS LOTES N° 7 Y N° 8 DE LA MANZANA "F"
 HABILITACION PRE-URBANA HUERTOS DEL NARANJAL
 SAN MARTIN DE PORRES

Registro Público
 MARCO ANTONIO AGUADO
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACION
 G 00001

A) ANTECEDENTE DOMINIAL:

Acumulación de los Lotes N° 7 (inscrito en la Ficha N° 302972) y N° 8 (inscrito en la Ficha N° 302972) de la Manzana F de la Habilitación Pre-Urbana Huertos del Naranjal, Lima, 07-01-2.000.

B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Terreno con frente a la Calle Cahuac constituido por la acumulación de los Lotes N° 7 y N° 8 de la Manzana "F".

ÁREA: 11,861.05 m2.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

Por el Frente, con la Calle Cahuac con 21.26 ml;
 Por la Derecha entrando, con la Calle Humayo con 27.00 ml;
 Por la Izquierda entrando, con la Avda. Autopista Santa con 17.00 ml;
 Por el Fondo, con los Lotes 6 y 5 con 200.40 ml.
 Lima, 07-01-2.000.

C) TÍTULOS DE DOMINIO

La ACUMULACIÓN se efectúa en mérito a la solicitud formulada por su propietaria Cooperativa de Vivienda Centromi Perú Lima - Lima, mediante escrito con firmas legalizadas por el Consorcio de Lima Alberto Guinand Correa, con fecha 16-11-99. El título fue presentado el 16/11/99 a las 02:44:23 P.M. horas, bajo el N° 1999-00189637 del Tomo Diario 00001 Derechos 57 17.00 y Recibo N° 00018288 y Recibo N° 00030673. Lima, 07-01-2.000.-ev.

D) GRAVAMENES Y CARGAS:

Anteriores a la independización con treinta años de antigüedad: Ninguno. Lima, 07-01-2.000.-ev.

E) REGISTRO PERSONAL:

Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos 30 años: Ninguna. Lima, 07-01-2.000.-ev.

[Firma]
 M. ANTONIO AGUADO
 Registrador Público
 C.M.L.C.

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
 11 NOV. 2005
 CAJA PUBLICIDAD
 ATENDIDO

Copia Certificada
 No hay Titulos Suspendidos o Pendientes de Inscripción
 Hora: 0:00 AM

Pág. Solicitadas: Todas IMPRESION: 11/11/2005 14:38:03 Pagina 1 de 2
 No existen Titulos Suspendidos y/o Pendientes

ATENCION N° 01027172 Recibo N° 2005-22-00052609 COPIA LITERAL Partida N° 11146646

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 11146646

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
TERRENO CON FRENTE A LA CALLE CAHUAC
CONSTITUIDO POR LA ACUMULACION DE LOS LOTES N° 7 Y N° 8 DE LA MZ. "F"
HABILITACION PRE URBANA HUERTOS DEL NARANJAL
SAN MARTIN DE PORRES

MARILEN MARIANA AGUADO
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D 00002

DEMANDA: Por RESOLUCION JUDICIAL N° 2 del 06/03/2002, y Resolución Judicial Aclaratoria del 21/03/2002 la Jueza del 57° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. María Elena Guerra Cerrón y especialista legal Rene Ayala Ramirez, ha ordenado trabar medida cautelar consistente en la anotación de demanda en los seguros por Adela Gutiérrez Silva, con cooperativa de Vivienda Cerrosur-Perú Lima Ltda., sobre otorgamiento de Escritura Pública respecto del Lote N° 08 (antes Lt. 40) de la Mz. D, del Programa de Vivienda Huertos del Naranjal"; precisándose que el mencionado inmueble se encuentra ubicado dentro de los terrenos denominados siete y ocho de la manzana F, Habilitación Pre-Urbana Huertos de Naranjal, inscrito en esta partida registral. El título fue presentado el 07/03/02, a las 03:25:18 PM horas, bajo el N° 2002-0004148 del Tomo Diario 0423. Derechos : S/. 14.00 con recibo N° 0003648, Lima, 27 de marzo del 2002.

Copia Certificada
Sin Inscripción de Gravámenes y Cargas
Horas : 8:00 AM

ZONA REGISTRAL. N° IX - SEDE LIMA
11 NOV. 2005
CAJA PUBLICIDAD
ATENDIDO

Pág. Solicitadas: Todas IMPRESION: 11/11/2005 14:38:03 Pagina 2 de 2
No existen Títulos Suspensivos y/o Pendientes

ALBERTO FLOREZ BARRON
NOTARIO DE LIMA

A. D.

Isaac Higa Nakamura

NOTARIO DE LIMA
AV. CANADA 3536, SAN LUIS
TELÉFAX: 476-2050 414-4800 415-7131
isaac.higa@terra.com.pe



ALBERTO FLOREZ
Notario de Lima
BARRON

Certifica: que don Florentino Rene Salas Guillén, quien declara ser representante de COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN PERU LIMA LTDA. cuyo mandato consta en la Partida 03006784 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, me ha solicitado la apertura de este Tercer Libro de Actas Consejo de Administración de la referida Cooperativa, el cual consta de 200 folios simples; lo que hago de acuerdo con el Decreto Ley 26002, luego de haberme acreditado la conclusión del anterior libro, asignándole el N° 38734 en mi Registro Especial. = Lima, 5 de mayo de 1999. = = = = =

wch/jsp

MORELLI 139 Bar. P. J. SAN BONA
Telfs. 4761242-4761342 Fax: 4759627

CERTIFICACION AL DORSO

lic Higa Nakamura
 NOTARIO DE LIMA
 AV. CANADA 3536, SAN LUIS
 TELEFAX: 434-2060 434-4300 435-7233
 isaac.higa@terra.es.pe

ALBERTO
 FLOREZ
 BARRON
 NOTARIO DE LIMA

**ACTA N° 127-2005, DE SESION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN PERÚ LIMA LTDA**

En la ciudad de Lima, a los Veintiséis (26) días del mes de Febrero del 2005, siendo las 12:00 horas se reunieron en el local de la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda., sito en la Av. Canadá N° 1700, Piso 3, San Borja, los miembros del Consejo de Administración señores: Bernardo Daniel Aybar Cachay, Vice-Presidente del Consejo de Administración, con DNI N° 06235308, Julio Vidalón Cuadros, Secretario, con DNI N° 07513902, José Gregorio Sarmitento Saavedra, 2° Vocal, con DNI N° 09102848, Arturo Vicente Cairo Martínez, 1° Suplente con N° DNI N° 19915330, Eduardo Antonio León Alva, 2° Suplente, con DNI N° 07344452, Roberto Félix Ojeda Baldeón, Presidente del Consejo de Vigilancia, con DNI N° 08727790, René Salas Guillén, Gerente General, con DNI N° 09159298 y como asesor para esta sesión el Dr. C. Neves.

El señor Daniel Aybar, tomando la representación y conducción de la sesión, por ausencia justificada del Presidente Señor Clemente Castillo Timoteo, después de verificar que se habían realizado las citaciones a todos los miembros y luego de confirmar que se cumplía con el quórum de Ley para iniciar la sesión, la declaró válidamente constituida, saludando y dando la bienvenida a cada uno de los presentes.

Luego el Señor Secretario del Consejo de Administración, dio lectura al acta anterior y no habiendo observación, todos la rubricaron en señal de aprobación, pasando a desarrollar la agenda del día, recordando a los presentes, que los files de los miembros del Consejo de Administración y Vigilancia con toda la documentación en original y copias respectivamente además de libros, se encuentran a disposición permanente de revisión como obligación para todos los directivos o socios que se interesen en informarse.

AGENDA

- I.- Informe de la Gerencia.
- II.- Asamblea Extraordinaria y Ordinaria Anual.

DESPACHO

1. Se revisó el flujo de caja al 26 de Febrero del 2005.
2. Se revisó el movimiento Caja Banco del mes de Febrero del 2005.
3. Se revisó el Presupuesto para el mes de Marzo del 2005.
4. Se revisó los recibos de pago por Interferencia Tránsito, para la obra de agua y desagüe de Naranjal
5. Se envió Carta N° 003-2005 al Municipio de Lima, se solicita permiso para ejecutar modificación de redes de Agua y Desagüe del Programa Huertos de Naranjal, recibido el 28/01/05.
6. Se envió Carta N° 005-2005 al Sr. N. Caumbes presidente del Comité Electoral, comunica convocatoria a Elecciones Tercios Complementarias periodo 2005.
7. Se revisó la Notif. Exp. 2001-04360 del 1° Juzgado Civil de Lima, Resol. N° 32 recibida el 04/02/05.
8. Se revisó la Solicitud de vacaciones de la Srta. Nancy Moya. De fecha 07/02/05.
9. Se revisó el certificado de retención de impuestos del Banco de Crédito del Perú, recibido 07/02/05.
10. Se revisó la Carta Notarial de Renuncia y Retiro Voluntario del Sr. Waymer Benites Cerna, Prog. Naranjal recibido 10/02/05.
11. Se revisó la Carta Notarial de Renuncia y Retiro Voluntario del Sr. José Espinoza del Río, Prog. Naranjal recibido 10/02/05.
12. Se revisó la Carta Notarial de Renuncia y retiro voluntario del Sr. Juana Tello Quispe, Prog. Naranjal recibido 10/02/05.
13. Se revisó la Carta Notarial de Renuncia y retiro voluntario del Sr. Marcelino Calderón Yaringaño, Prog. Naranjal recibido 10/02/05.
14. Se revisó la Carta Notarial de Renuncia y retiro voluntario del Sr. Rufino Chávez Inche, Prog. Naranjal recibido 10/02/05.
15. Se revisó el Acta de Conciliación de Los Olivos con la Sra. V. Maguifia de Padilla del Prog. Naranjal.
16. Se revisó la Propuesta del Ing. Richard Aquino, para ejecutar el Expediente Técnico para la construcción de pistas y veredas del Programa Huertos de Naranjal.
17. Se envió Memoria Descriptiva de Agua Potable y Alcantarillado del Programa Huertos de Naranjal, a la Dirección de Tránsito Urbano de la Mun. Metropolitana de Lima, recibida el 10/02/05.

CERTIFICACION AL DORSO

Isaac Higa Nakamura
 NOTARIO DE LIMA
 AV. CANADA 3536, SAN LUIS
 TELEFAX: 434-2080 434-4800 435-5553
 isaac.higa@terra.com.pe

18. Se envió Carta Notarial N° 004-2005 a Colins, asunto retraso del cronograma ejecución de Obra de Redes de Agua y desagüe del Programa Huertos de Naranjal, 11/02/05.
19. Se revisó la factura N° 87611, de la Notaria M. Forero, por envío de Carta Notarial a Colins 11/02/05
20. Se revisó la Carta S/N de Colins, comunica que esperan la autorización de la Dirección General de Transporte Urbano de la Mun. de Lima, respuesta a la Carta 004-2005-CVCMPL. Recibida 11/02/05.
21. Se revisó el Presupuesto del Sr. Víctor Torrejón Z., para la nivelación de terreno del Prog. de Lurín, recibida el 16/02/05.
22. Se revisó la Resolución N° 04 del Exp. 3262-04, de la 1ª Sala Civil de Lima, citaron para el 11/04/05.
23. Se revisó Oficio N° 343-2005-MML/DMTU-DGTO-DSOV, papeleta de infracción N° 001691, se adjunta copia de la papeleta, recibida el 22/02/05.
24. Se revisó la resolución Directorial N° 1157-2005-MML/DMTU-DGTO-DSOV de la Municipalidad de Lima, de fecha 23/02/2005, autoriza Interferencia de Vías, para la obra de agua y desagüe de Naranjal.
25. Se revisó la solicitud de Conciliación del Sr. M. Calderón Y., con la Cooperativa de fecha 18/02/05.
26. Se revisó la Citación a Conciliación Extrajudicial del Sr. José Espinoza con la Cooperativa: 18/02/05
27. Se revisó la Citación a Conciliación Extrajudicial del Sr. Rufino Chávez, con la Cooperativa: 18/02/05.
28. Se revisó la Citación a Conciliación Extrajudicial del Sr. Waymèr Benites, con la Cooperativa: 18/02/05.
29. Se revisó la Citación a Conciliación Extrajudicial de la Sra. Juana Tello, con la Cooperativa: 18/02/05.
30. Se revisó el Informe Legal, sobre (retiros voluntarios de socios de la Cooperativa) del Dr. C. Neves.

I.- INFORME DE LA GERENCIA.

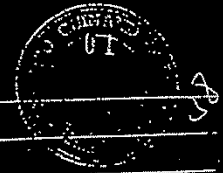
1. El Sr. R. Salás, hizo un informe detallado sobre la gestión de la Gerencia a la fecha y lo que remarca, se sustenta en la documentación enviada y recibida, detallada en "Despacho" y que en ese orden todos los documentos en copia se encuentran en los files de cada uno de los directivos para mayor información.
2. Se revisó el informe detallado de los ingresos por aportaciones de los socios y el movimiento Caja Banco de Febrero del presente año.
3. Informó detalladamente sobre el avance de la obra de Redes de Agua/Desagüe de Naranjal, así también sobre las comunicaciones y reuniones de coordinación que se ha tenido con la gente de Colins
4. Con respecto al Programa de Vivienda Nuevo Lurín, informó que falta poco para culminar de rellenar y que ya es tiempo de terraplenar, que ha solicitado presupuestos y ha consultado los costos, tal como se aprecia en las proformas adjuntas en el despacho.
5. Informó sobre el Impuesto Predial de Lurín, dijo tenemos pendiente del 2004, 3 trimestres por S/. 7,671.33 y que ya nos llegó los del presente año por el importe de S/. 29,067.22 del que va a presentar reclamo documentado, los Arbitrios Municipales por S/. 684.00 Anual, igual al año pasado.
6. Respecto a los asuntos judiciales, informó sobre el seguimiento a cada uno de ellos, tal como se deduce de las resoluciones judiciales del despacho; sobre los casos con la Sra. Adela Gutiérrez, Guillermo Bazán, Teodomiro Peyano y el Proceso Penal contra los señores antes apuntados.

II.- ASAMBLEA EXTRAORDINARIA Y ORDINARIA ANUAL.

El Sr. Presidente refiriéndose a la agenda, señaló la importancia del evento y que se debía programar con tiempo y cedió la palabra al Sr. Gerente, para que informe al respecto, quien detalló el rol planificado como se lleva a cabo todos los años, que va a iniciar la redacción de la Memoria Anual, que la parte contable la verá el contador y que la documentación y libros de actas serán ordenados de igual manera, que sobre el local y la ambientación, la verá y confirmará esta próxima semana, sobre los permisos y la seguridad correspondientes de igual manera.

DEBATE

1. Sobre el avance de las obras de Naranjal, se observó que esta muy lenta y que a solicitud de los presentes, se le deberá cursar una Carta Notarial a Colins, observándole el avance lento de la obra.
2. Se debatió ampliamente sobre las Renuncias y Retiros Voluntarios de los Srs. W. Benites, J. Tello, J. Espinoza, M. Calderón y R. Chávez, el Sr. Daniel Aybar, insistió que no debemos aceptar los renuncias voluntarias de los socios que la han presentado, que deberíamos conversar más con ellos.
3. El Sr. Gerente, tomó la palabra para referirse al tema con más detalle, informó que en las Conciliaciones Extrajudiciales a las que fue invitado por los renunciantes los Srs. Benites, Tello y



Isaac Higa Nakamura
NOTARIO DE LIMA
AV. CANADA 7336, SAN LUIS
TELEFAX: 434-2069 434-3300 434-2299
isac@terra.com.pe

ALBERTO GUINAND CORREA
NOTARIO DE LIMA
AV. CANADA 5372 CP. 203 SAN LUIS
Teléfonos Fax: 4370769 4340437

en Lima, a los veintitres días del mes de Octavo
del Dos mil novecientos Yo, ALBERTO GUINAND CORREA
ABOGADO NOTARIO DE LIMA en aplicación de los artículos 112
& DL. 26002, legalizo la apertura del presente Libro
de Actas del Consejo de Adminis...
tración Nº 04
el cual consta de 400 Folios simples
correspondiente a: Cooperativa de Vivienda
Centromin Peru Lima Ltda
RUC: 2020423027
Y que queda registrado bajo el Nº 1121-DS en el Registro
Cronológico de Legalización de Apertura de Libros y Hojas de Actas
Correspondiente al presente año Doy fe.

ALBERTO GUINAND CORREA
NOTARIO DE LIMA

CERTIFICACION AL DORSO

saac Higashi Nakamura
NOTARIO DE LIMA
AV. CANALET 3636, SAN LUIS
TEL: 434-7980 434-4820 435-7335
FAX: 434-7980 434-4820 435-7335



racionio. Sin embargo dijo que ha conversado con los señores Daniel Aybar y R. Chávez y que les ha dejado la idea bien clara, que les es más costoso un proceso judicial que ponerse al día y reclamar el mismo derecho en forma concertada.

4. El Sr. Daniel Aybar, insistía que no debemos aceptar las renunciaciones, porque serán un problema de juicios para la Cooperativa.
5. El Sr. Julio Vidalón, un tanto exasperado, tomó la palabra para recalcar lo que todos los presentes estaban aclarando, que al Consejo de Administración solo le queda aceptar las renunciaciones porque son voluntarias, porque son un derecho que así lo establecen los estatutos y pidió que se vote por la aprobación de la aceptación de las renunciaciones voluntarias y pidió una vez más la asesoría y asistencia legal del Dr. C. Neves.
6. El Dr. C. Neves, refiriéndose a la Ley General de Cooperativas y a nuestros Estatutos, reiteró que siendo la renuncia un derecho voluntario, no podemos oponernos a ello, que lo único que le queda a la Cooperativa es aceptar y aprobar su renuncia y hacerles su liquidación. Refiriéndose a la preocupación del Sr. D. Aybar, sobre el requerimiento de entrega de escritura pública a los renunciados, dijo que con juicio o sin él, siempre la van a reclamar así no les asista el derecho, que si hacen juicio y la Cooperativa no quiere gastar tal como argumenta el Sr. D. Aybar, entonces que no responda a la demanda y que les excienda su Escritura Pública si esa es la intención.
7. El Sr. A. Cairo, manifestó que con respecto al proyecto de pistas y veredas hay que estar preparados para que los socios de Naranjal no hagan escándalo.

PEDIDOS:

1. El Señor Gerente, pidió aprobar los informes detallados de la sección Despacho.
2. El Sr. Daniel Aybar, pidió enviar una carta a Colins, observándole que está avanzando la obra en forma lenta y adjuntándole la autorización de intersección de Vías.
3. El Sr. D. Aybar, solicitó que la Gerencia presente un informe sobre los gastos en los juicios.
4. El Sr. Julio Vidalón, solicitó, aceptar y aprobar las renunciaciones voluntarias de los Señores: W. Benites, J. Tello, J. Espinoza, M. Calderón y R. Chávez, de acuerdo a lo que determinan los Estatutos Vigentes.
5. El Señor Gerente, pidió aprobar el gasto de S/2,856.00 incluido el IGV, por el trabajo de terraplenar la zona del relleno del Programa de Vivienda de Lurin, de acuerdo al presupuesto del Sr. Torrejón, detallado en el despacho.

ACUERDOS Y RESOLUCIONES:

1. Se aprobó por unanimidad el pedido del, Señor Gerente, aprobando los informes detallados de la sección Despacho.
2. Se aprobó por unanimidad el pedido del Señor. D. Aybar, para enviar una carta a Colins, adjuntándole la Autorización de Intersección de Vías y recordándole que el avance de obra es muy lento.
3. El Sr. Gerente, está de acuerdo en preparar el informe sobre los gastos en los juicios, pero este se hará para fines del mes de Abril por la carga de trabajo que significa la Asamblea anual en Marzo y Abril.
4. Se aprobó por mayoría con la sola abstención del Sr. Daniel Aybar el pedido del Señor Julio Vidalón, se aceptó y aprobó las renunciaciones voluntarias de los Señores: Wayner Benites, Juana Tello, José Espinoza, Marcelino Calderón y Rufino Chávez, de acuerdo a lo que determinan los Estatutos Vigentes y que en caso soliciten Reconsideración Especial, se deberá consultar la opinión del Comité de Obligaciones Disciplina y Sanciones, con el compromiso Notarial de parte de los interesados de cancelar su deuda actualizada más el importe en Dólares por la Reconsideración Especial a la fecha de la expedición del Título o Valor.
5. Se aprobó por unanimidad el pedido del Señor Gerente, para aprobar el gasto de S/2,856.00 incluido el IGV, por el trabajo de terraplenar la zona del relleno del Programa de Vivienda de Lurin, de acuerdo al presupuesto del Sr. Torrejón, detallado en el despacho.

Agotada la agenda del día y habiendo cumplido con la finalidad de la presente sesión, se dio lectura al acta la cual fue aprobada siendo las 15:15 horas del día de la fecha, firmándose en señal de conformidad.

[Signature]
EDUARDO A. LEÓN ALVA

[Signature]
DNI- 07513902

[Signature]

CERTIFICACION AL DORSO

4. SUMARIO DE LA AUDIENCIA ÚNICA

El 17 de enero de 2006, en el local del Cuadragésimo Quinto Juzgad Corporativo Civil de Lima, se hizo presente la parte demandante y la parte demandada, a través de su representante.

En este acto, el juzgador procedió a tomar el juramento de ley a los comparecientes, quienes juraron decir la verdad en lo que le fueren preguntados.

Eta de saneamiento procesal:

En este acto, se expidió la Res. N° 03, con el que se expuso que **el proceso se encontraba saneado** por ende existía una relación jurídica procesal válida, puesto que se verificó la existencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción.

Conciliación:

Invitadas las partes para que de manera armoniosa auto compongan el conflicto de intereses, se encontró un contexto favorable por ambas partes, requiriendo la parte demandada que solo se acredite la cancelación del terreno para proceder a otorgarle la escritura pública de propiedad, a lo que el demandante refirió que ya lo había cancelado oportunamente, tanto así que le expidió la Constancia de Adjudicación.

El juzgador, a efectos de evitar el prejuzgamiento, renunció de expresar una técnica conciliatoria, debiendo seguirse con la secuela del proceso.

Fijación de puntos controvertidos:

- Establecer si la demandada tenía el deber o no de otorgar la escritura pública de transferencia de propiedad al demandante sobre el inmueble constituido por la Mz. D Lote 11 (ex lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal.

Admisión de M.P.:

El juzgador admitió los medios probatorios ofrecidos por el demandante y con Resolución N° 04, entendió que el medio probatorio ofrecido como pliego interrogatorio debía de entenderse como la declaración de parte del demandante.

Asimismo, admitió los medios probatorios ofrecidos por la empresa demandada y emitió la Resolución N° 05, dispuso que debía entenderse que el pliego interrogatorio que adjuntó era el ofrecimiento de la declaración de parte del demandante.

Actuación de medios probatorios:

En este estado, se procedió a tomar la manifestación del representante de la parte demandada conforme al pliego interrogatorio que en sobre cerrado obraba, procediendo a absolver las preguntas que en él contenía.

Luego de ello, se procedió a la declaración de parte del demandante, quien absolvió las preguntas contenidas en el pliego interrogatorio que en momento se procedió a abrir.

Es pertinente mencionar que el juzgado emitió la Resolución N° 06, con el que dispuso como medio probatorio de oficio la declaración personalísima del demandante conforme al interrogatorio que directamente le haría el juzgador.

Finalmente, los medios probatorios documentales recaudados en los actos postulatorios serían ameritadas al momento de sentenciar, con lo que concluyó la diligencia, firmando los comparecientes.

EXP: 27734 -2005

ACTA DE AUDIENCIA UNICA

En Lima, a los diecisiete días del mes de Octubre del dos mil cinco, siendo las DIEZ de la mañana, concurrieron al local del Trigésimo Noveno Juzgado Especializado Civil de Lima, que despacha el Dr. Luis Miguel Armijo Zafra auxiliado por el Asistente que da cuenta; el Dr. Pedro Punte Bazán, con Reg. CAL: 15669, quien acude como abogado patrocinante de don JOSE EDGARDO. ESPINOZA DEL RIO, *demandante que no concurrió a la audiencia.* Asimismo, don Florentino René Salas Guillén, con DNI: 09159298, en calidad de apoderado de la demandada COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMIN PERU LIMA LTDA. Asistido por su abogado patrocinante el Dr. Carlos E. Neves Meza, con Reg. CAL: 31663, a efectos de llevar adelante la audiencia programada para la fecha.-

Dándose inicio a la misma el Juzgador procedió a juramentar a los concurrentes conforme al numeral 202 del C.P.C. pasándose al:

SANEAMIENTO DEL PROCESO:

Se dictó la siguiente resolución:

Resolución número: siete.- y Atendiendo; a que tanto de la demanda como de la contradicción fluyen suficientes condiciones de la acción y demás presupuestos procesales para declarar la validez de la relación jurídica procesal válida, siendo ello así no habiendo excepciones o defensa previas y al amparo del numeral 465 del Código Procesal Civil, se declara **SANEADO EL PROCESO.**-

Corrido traslado de la resolución y sin observación alguna a ella se pasó a la:

CONCILIACIÓN:

NO habiendo concurrido la parte demandante, el señor Magistrado se eximió de proponer fórmula conciliatoria.-

Pf. 1500

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Verificar: 1) si la demandada está obligada a perfeccionar la transferencia del bien inmueble materia de adjudicación y 2) si el demandante cumplió con sus obligaciones de adjudicatario de los derechos que detenta sobre el bien.-

*129
Clas. Ultima*

ADMISIÓN DE MEDIOS DE PRUEBA:

DE LA PARTE DEMANDANTE:

Se admitió: 1) el mérito de la constancia de adjudicación de lote de terreno de fojas dos, 2) constancia de entrega de lote de terreno y permiso de construcción de fojas tres, 3) copia de recibos de pago del Impuesto al Patrimonio Predial de fojas cuatro y cinco, 4) ficha registral de mayor extensión del terreno sobre el cual se encuentra inscrito el bien, de fojas seis y siete, 5) copia de actuados judiciales de fojas ocho a trece, 6) plano de fojas catorce, 7) conciliación extrajudicial de fojas dieciséis, 8) pliego interrogatorio de preguntas que deberá absolver el representante de la demandada, 9) copias simples de actuados judiciales de fojas 29 a 42, y 10) copias simples de una constancia de adjudicación de tercero ajeno al proceso.-

11/11/03

Respecto al reconocimiento solicitado, al amparo del numeral 246 del Código Procesal Civil y no habiendo tacha u oposición contra tales medios de prueba documentales, se declaró improcedente su ofrecimiento.

3/16/03

DE LA PARTE DEMANDADA.-

- 1) Estado de cuenta de saldo deudor del demandante de fojas 57, 2) carta de retiro voluntario de fojas 58, 3) copia de acta de sesión de consejo de fojas 60, 3) declaración de parte del demandante, según pliego de preguntas adjunto y 4) copia de ficha registral de mandatos y poderes y acta de sesión de fojas 94 a 96.-

Dr. [Signature]

en cuanto a la declaración testimonial, no habiéndose cumplido con anexa el correspondiente pliego de preguntas, se desestimó como medio de prueba.-

Cuestiones probatorias:

TACHA Y OPOSICION:

No habiendo sido admitido como medio de prueba la declaración testimonial que se cuestiona, el señor Magistrado declaró SIN LUGAR pronunciarse sobre la tacha y oposición planteadas sobre ella.-

Sin observación alguna se pasó a la:

ACTUACION DE MEDIOS DE PRUEBA:

DE LA PARTE DEMANDANTE: Se tuvo presente el mérito instrumental de los medios de prueba admitidos para el momento mismo de poner fin a la instancia. Procediéndose a la

Declaración de parte del representante de la demandada, quien absolviendo el trámite procedió a contestar cada una de las preguntas del pliego que en este acto apertura el Juez previa visación del mismo;

A LA PRIMERA: que, en ningún momento ha cancelado, puesto que no existe documento que así lo acredite. Además la propiedad se encuentra dentro del régimen de la Ley General de Cooperativas,

A LA SEGUNDA: Que, no han pagado dichas construcciones. Puesto que cada uno ha construido su vivienda. La cooperativa solo ha adjudicado los lotes.-

REPREGUNTAS:

En este acto el abogado de la parte demandante, por intermedio del señor magistrado, efectuó las siguiente repreguntas.

¿Para que diga si en alguna oportunidad la Cooperativa se opuso al derecho de propiedad y posesión del bien?

15/05/09

CM
2005/09/21

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten text]

[Handwritten signature]

Dijo: Que, en ningún momento la Cooperativa se opuso a la posesión del lote que se adjudicó para tal fin ni tampoco a la propiedad, pues la propiedad es íntegra de la Cooperativa, por ello no tiene por que oponerse.

H. 15/5

En este acto el juez efectuó las siguientes repreguntas:

¿Si se ha otorgado escritura pública a otros poseionarios?

Dijo: Que a nadie jamás han entregado.

¿A que condiciones está supeditado el reconocimiento de propiedad y entrega de escritura pública a sus asociados?

Dijo: que está supeditado a la Ley General de Cooperativas, para tal fin a la culminación de obras de habilitación urbana, según ley antes dicha.

L. 21
15/5

¿Para que diga a que deben sujetarse los poseionarios para cancelación del lote?

Dijo: que en ningún caso han cancelado el valor del lote. Si fuera así a la culminación de las obras de habilitación urbana se entregan los títulos de propiedad.

15/5

El abogado de la parte demandada efectuó las siguientes repreguntas:

¿Para que diga si la finalidad de la Cooperativa es la entrega de viviendas construídas?

Dijo: que los estatutos así lo contemplan, sin embargo, la Cooperativa NO ha construído casa para nadie, los asociados construyen individualmente sus casas.

15/5
3/10/5

¿Para que diga si tiene conocimiento que la Cooperativa puede otorgar adjudicaciones provisionales?

Dijo: Que, si, pues mientras lo estatutos dicen que debe entregarse viviendas, ante tal incumplimiento hemos procedido a la entrega provisional de lotes de terreno-

15/5

¿Para que diga si existe algún documento o constancia de cancelación de los lotes de terreno?

Dijo: Que, no existe ninguno, la Cooperativa no ha extendido ningún documento de cancelación puesto que esto se opondría a lo que determina la misma ley General de Cooperativas, y que en sus estatutos se dice que el fin de la Cooperativa es la entrega de una vivienda de interés social, en todo caso si no se cumple con los estatutos no se puede entregar ningún documento de cancelación.

*LSZ
Alto Tribunal*

El Juez terminado las repreguntas efectuó la siguiente:

¿Par que si sabe o conoce si alguna otra junta directiva ha hecho entrega de constancias de cancelación?

Dijo: que jamás nadie lo ha hecho sino se estarían violando los estatutos.

DE LA PARTE DEMANDADA:

Se tuvo presente el mérito de los documentos admitidos en esta misma audiencia, procediéndose a la Declaración de parte del demandante, acto seguido el señor Juez, aperturó el pliego y ante la inasistencia del referido justiciable, procedió a adherirlo al expediente, considerando lo estimado en el numeral 282 del Código Procesal Civil.

Sin otros medios de prueba que evaluar; se pasó al:

INFORME ORAL:

En este mismo acto ambos letrados se reservaron el derecho de efectuar informes por escrito, por lo que el señor Juez comunicó a las partes que la causa se encontraba expedita para sentenciar, reservando su expedición dentro del término de ley, dándose así por concluida la audiencia, leída que fuera el acta firmaron los concurrentes en señal de conformidad, luego que lo hiciera el señor Juez, por ante mí doy fe.

Dr. Luis...
Dr. Luis... Zafra
Inst. 45... Lima
Jefe Superior de... de Lima

09159298
0915669
0915663

5. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA

CUADRAGÉSIMO QUINTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA
MÓDULO CORPORATIVO H-20

EXPEDIENTE No. : 2005-50621-0-1801-JR-CI-45
DEMANDANTE : WAYMER ARNULFO BENITES CERNA
DEMANDADO : COOP. VIVIENDA CENTROMIN PERÚ LIMA-LTDA
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
NATURALEZA : SUMARISIMO
JUEZ : DR. JORGE A. PLASENCIA CRUZ

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO DOCE

Lima, Junio veintiséis de dos mil seis.

VISTOS el expediente autos que por el traslado de folios veinte a veintiséis, el demandante pide al Órgano Jurisdiccional competente que mande a la COOP. VIVIENDA CENTROMIN PERÚ LIMA-LTDA, a fin de que cumpla con otorgarle la escritura pública traslativa de dominio del inmueble constituido por la Manzana "D", Lote 11 (ex - Lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal con un área de ciento doce punto cincuenta metros cuadrados (sin independización registral), ubicado en el terreno con frente a la calle Cahuac, acumulación de los Lotes 7 y 8 de la Manzana "F", Habilitación Pre-Urbana, Distrito de San Martín de Porres, aduce como fundamentos fácticos haber adquirido el predio sub materia tras cancelar íntegramente el valor del terreno conforme a la constancia de adjudicación que recauda, la que equivale a título de propiedad, siendo importante resaltar que la adjudicación se realizó por haberse cancelado íntegramente el valor del predio, lo cual resulta una transferencia de propiedad que no puede estar sujeta a condición; además deja constancia que ha requerido verbalmente a los dirigentes de la Cooperativa sin que se cumpla con otorgar la escritura pública; funda su pretensión en los dispositivos legales que invoca y ofrece los medios probatorios pertinentes. ADMITIDA la instancia por resolución de folios veintisiete, la Cooperativa demandada a través de su representante legal, absuelve el traslado de demanda, negando y contradiciéndola, peticionando se la declare infundada, refiriendo entre otros argumentos que el demandante fue socio de la Cooperativa, a quien se le asignó provisionalmente un lote de terreno pero que le fue cancelada al presentar su renuncia voluntaria como socio, no siendo verdad que el actor haya cancelado el valor del terreno; citadas las partes a audiencia de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia, ésta se verifica conforme al acta de folios sesentinueve a setentuno, en la que se sanea el proceso, se fija el tema controversial atinente a determinar si la demandada tiene la obligación o no de otorgar la escritura pública de transferencia de propiedad ~~del inmueble~~ sobre el inmueble constituido por la Manzana "D".

Dr. Jorge Arnulfo Plasencia Cruz
JUEZ 21 JUL 06
del Juzgado en la ...

Lote 11 (ex lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal; admitidas y actuadas las pruebas de la pretensión que incluye las dispuestas de oficio, así como obrando los alegatos por ambas partes procesales, es su estado emitir sentencia, la que se expide en la fecha dadas las recargadas labores del Despacho; **Y CONSIDERANDO**

PRIMERO Que, mediante la pretensión de otorgamiento de escritura pública las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad de un acto jurídico válido, merced a mandato legal o al convenio de celebración de tal acto jurídico, como se collige del tenor del artículo 1412° del Código Civil, correspondiendo la carga probatoria a la parte que alega hechos configurativos de su pretensión o a la que contradice alegando nuevos hechos, tal como lo dispone el artículo 196° del Código Procesal Civil;

SEGUNDO Que, la formalidad requerida en este proceso se tramita en la vía sumarísima a tenor del segundo acápite del acotado artículo 1412° del Código Civil y cubre el objetivo de propender a dar seguridad jurídica al acto jurídico celebrado en tanto se haya convenido cumplir con elevar a escritura pública; así pues, la intercesión judicial es para cubrir un formalismo, no como requisito del contrato celebrado, sino como garantía de comprobación de la realidad del acto;

TERCERO Que dilucidando el tema controversial, merced al análisis de la prueba admitida, especialmente de la fotocopia legalizada de constancia de adjudicación de lote de terreno (folios tres), se advierte la existencia de un acto jurídico unilateral del máximo órgano de gobierno de la Cooperativa demandada de hacer constar determinado hecho a favor de uno de sus socios (el demandante) referido a la "reasignación" del Lote N° 59, con un área total de 112.50 m2, del Programa de Vivienda Huertos del Naranjal, ubicado entre las Avenidas Canta Callao y Av. Central del Distrito de San Martín de Porres, no fluyendo convenio expreso a cargo de la demandada de cumplir formalidad determinada (otorgamiento de escritura pública) respecto a tal reasignación o adjudicación de lote de terreno, siendo que tampoco se hace especificación en torno al valor del predio que sería la contraprestación a cargo del demandante, dado que el otorgamiento de escritura pública supone una obligación de fuente contractual;

CUARTO - Que, si bien el artículo 1° de la Ley N° 24701, precisa que las Cooperativas de Vivienda y las de otros tipos que fungen Programas de Vivienda quedan obligadas a extender los títulos de propiedad a sus socios, ello no supone que los títulos deben constar necesariamente en escritura pública, dado que la transferencia de propiedad opera por el consenso de las partes; además la titulación estaría a merced de que los socios cooperativistas también cumplan sus obligaciones que le competen dentro de los lineamientos estatutarios y reglamentarios de la organización cooperativa, pues es objeto de la Cooperativa demandada "proveer a sus socios viviendas comprendidas en el régimen legal de interés económico o social y atender la conservación de las

mismas" (artículo 5° del Estatuto corriente a folios cuarentitrés), no teniendo la condición de vivienda la adjudicación que se precisa en la constancia de folios tres, aunado a que tampoco el actor ha demostrado haber cancelado el valor del terreno en el monto de siete mil dólares americanos como refiere en su escrito de demanda;

Arbuzo

QUINTO.- Que, la actuación de las declaraciones de parte efectuadas en audiencia única (folios sesénnueve a setentíoño), tanto al actor como al representante de la entidad demandada en nada desvirtúan los argumentos de los considerandos tercero y cuarto; advirtiéndose además que la cédula de notificación de folios setentíoño, guarda relación con el informe solicitado al Trigésimo Primer Juzgado Penal acerca del Expediente N° 101-03 por Delito contra la Fe Pública en agravio de la Cooperativa demandada, denotándose que tal instrucción se sigue contra Adela Gutiérrez Silva y otros, los cuales son sujetos inculpados ajenos al presente proceso, cuya participación activa es inocua a los fines de la pretensión; consecuentemente la demanda promovida debe ser desestimada, expresándose sólo las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión acorde con el artículo 197° del Código Procesal Civil;

~~Por las consideraciones expuestas se impartiéndole justicia. Nombre de la Nación.~~

FALLA: Declarando **INFUNDADA** la demanda incoada por **WAYMER ARNULFO BENITES CERNA** contra la **COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTROMÍN PERÚ LIMA- LTDA.** sobre Otorgamiento de Escritura Pública sin costas ni costos; consentida o ejecutoriada que sea la presente, cúmplase y **ARCHIVASE** en la forma y modo de Ley.-

PODER JUDICIAL
Dr. Jorge Antonio Masande Cruz
JUEZ TERCERO
del Juzgado en lo Civil de Lima
del Poder Judicial de la Unión



PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
LIMA
dif. Javier Alzamora Valdez

PODER JUDICIAL
MODULO H-20
14 AGO. 2006
RECIBIDO

2006 15:45:13
Pag. 1 de 1

Cargo de Ingreso de Escrito
(Centro de Distribucion General)

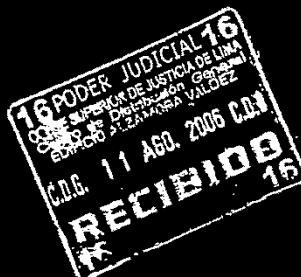
Expediente : 50621-2005-0-1801-JR-CI-45 F.Inicio:05/10/2005 12:02:36
Juzgado : 45vo JUZGADO CIVIL
Documento : ESCRITO
F.Ingreso : 11/08/2006 15:45:11 Folios : 8
Presentado : DEMANDANTE BENITES CERNA WAYNER ARNULFO
Especialista : ESPINOZA HUAPAYA, MILAGROS
Cuantia : ,00 N Copias/Acomp :
Cedulas : 1 GD-5177484 /
Arancel : 0 SIN TAGAS
Dep Jud : 0 SIN DEPOSITO JUDICIAL
Sumilla :
APELACION DE SENTENCIA

Observacion :
ADJUNTA 01 COPIA DE ESCRITO. SIN ANEXOS.- SE RECIBE SIN
ARANCEL Y SOLO CON UNA CEDULA A INSISTENCIA DE USUARIO Y
EN ATENCION AL TERMINO.-

SANTIAGO MALLQUI, ELENA
Ventanilla 16
Módulo 6
PISO 20
253273-2006

16 PODER JUDICIAL 16
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PERU
Centro de Distribucion General
Edificio ALZAMORA VALDEZ
C.D.G. 11 AGO. 2006 C.D.G.
RECIBIDO
16

Recibido



Exp. : 50621-2005
 Sec. : Espinoza Huapaya
 Esc. : N° 05
 Cuad. : Principal
 Apelación de Sentencia

152
 Tumbado

SEÑOR JUEZ DEL 45° JUZGADO CIVIL DE LIMA

ALAN PUENTE TORRES, abogado de Wáymber Arnulfo Benites Gerna, en los seguidos con la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda. sobre Otorgamiento de Escritura Pública, a usted atentamente digo:

Que, interpongo recurso de apelación contra la sentencia (Res. N° 12) su fecha 26 JUN 2006, que resuelve declarar infundada la demanda.

En tal virtud y de conformidad con lo prescrito en los numerales IV y X del Título Preliminar, 48, 364, 365 inc. 1, 366, 374, 376 y 556 del C.P.C.; conexos con el Art. 11 del T.U.O. de la LOPJ y al amparo del Art. 139 inc. 6 de la Constitución, INTERPONGO RECURSO DE APELACION contra dicha resolución, siendo la pretensión impugnatoria que se conceda la alzada con efecto suspensivo.

FUNDAMENTACIÓN DE AGRAVIOS

La resolución impugnada agravia el Derecho de Defensa y a Tutela Jurisdiccional Efectiva de mi patrocinado como Titular del Derecho de Acción, y al Debido Proceso que le asiste a mi cliente por ser propietario adjudicatario del

2

inmueble sub-litis; propiciando con ello que una de las partes obtenga beneficios procesales en perjuicio de otra, mediante el ejercicio abusivo y doloso de un derecho al margen de la legislación de la materia como es el caso de autos.

El agravio ocasionado con la resolución es de naturaleza material, patrimonial, sustancial y procedimental, teniendo en cuenta que se está desprotegiendo a los adjudicatarios como si no fueran propietarios, impidiendo que puedan ejercer con libertad, y a cabalidad los derechos inherentes a la propiedad.

ERRORES DE HECHO Y DE DERECHO,

1. Existe error de HECHO y de DERECHO, en la resolución impugnada, cuando en el Segundo Considerando, el Juez indica que el objeto del artículo 1412 del C.O. es propender a dar seguridad jurídica al acto celebrado en tanto se haya convenido cumplir con elevar a escritura pública; lo cual no puede aplicarse al caso de autos porque en el documento que acredita la adjudicación del bien no hay ese convenio; sin embargo, consideramos que existe un defecto o deficiencia en la ley, que no amerita que los magistrados dejen de administrar justicia de conformidad con el Art. VIII del T.P. del C.E. El artículo 1412 del C.O. expone dos situaciones, a las que se puede compeler recíprocamente a llenar la formalidad, la primera es cuando lo prescribe la ley (situación no mencionada por el Juez), y la segunda es la mencionada por el Juez del proceso, en cuanto se refiere a lo convenido

3

entre las partes; en este sentido, se suele aplicar este artículo en el caso de la compra venta porque el Art. 1549 del C.C. lo prescribe; sin embargo, con lo cual se estaría dando seguridad jurídica a los compradores en este tipo de transferencia de propiedad; sin contar que existen otras formas de transferencia de propiedad que quedarían desprotegidas, tal como la adjudicación como en el caso de autos, que se encuentra amparada en el Art. 949 del C.C. o la rifa, sorteo u otros medios de adquirir un bien inmueble.

Entonces, si hablamos que el Art. 1412 del C.C. tiene por objeto cubrir un formalismo, no como requisito del contrato, sino como garantía de comprobación de la realidad del acto; evidentemente que en el caso de las transferencias de propiedad se requiere de la comprobación del acto, para ejercer los derechos inherentes a la propiedad adquirida; por ejemplo, en el caso de autos, se ha verificado la transferencia de propiedad con el documento de adjudicación, sin embargo, al no existir un instrumento público no se puede comprobar el acto jurídico, quizás a nivel municipal, pero no a nivel registral, y con mayor razón cuando el Art. 4 del Reglamento de Inscripciones prescribe que las inscripciones se extenderán por el título de títulos que consten en instrumentos públicos.

En este sentido, nos encontramos ante un posible vacío legal que no puede ser obstáculo para que el Órgano Jurisdiccional deje de administrar justicia positiva, para lo cual, debemos tener en cuenta, que el Fin Supremo es la Justicia, y concordando el Art. 1412 del C.C. en el extremo referente a

4

la obligación de llenar la formalidad cuando lo prescriba la ley; debemos aplicar el Art. 949 como principio de las transferencias de propiedad inmueble, el Art. 1549 del C.C. como ejemplo de protección jurídica a una de las formas de transferencia de la propiedad, el Art. 923 del C.C. donde señala que la disposición es uno de los derechos inherentes a la propiedad, y con el Art. 4 del Reglamento de Inscripciones N° 509 como requisito para inscribir los actos jurídicos, para así poder ejercer el derecho de disponer del bien (por ejemplo gravar - hipotecar).

2. Asimismo, existe error de HECHO y de DERECHO en la resolución apelada cuando en el Tercer Considerando, el Juez hace mención al acto jurídico de adjudicación sin especificación del valor del predio, olvidando que el valor del predio es un elemento facultativo de la adjudicación, toda vez que cuando se pretenda inscribir el título en los registros públicos, el interesado puede declararlo en ese momento por escrito, de conformidad con el Art. 44 del Reglamento de las Inscripciones¹, situación que no ocurre en el caso de la compra - venta, dado que allí las partes si tienen la obligación de consignar el precio o valor del bien que se transfiere, bajo sanción de nulidad, lo que no ocurre en el caso de autos por tratarse de una adjudicación.

De otro lado, existe error de HECHO y de DERECHO cuando en el Cuarto Considerando el Juez del proceso interpreta nuevamente el Art. 1 de,

¹ Artículo 4 del Reglamento de las Inscripciones N° 509.- Toda inscripción además de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento, contendrá:

5º Naturaleza, extensión, condiciones y gravámenes del derecho que se inscriba; y su valor si constare del título, o en su defecto, el que el interesado declare por escrito.

la Ley 24701, desprotegiendo a los adjudicatarios, al justificar la innecesidad de otorgar la escritura pública, señalando que la transferencia de propiedad opera por el consenso de las partes; lo cual es FALSO, dado que la transferencia de propiedad, opera con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, haciendo de esta manera propietario al acreedor de él, de conformidad con el Art. 949 del C.C.; en otras palabras y atendiendo a lo resaltado en el Considerando Tercero, la transferencia de propiedad puede efectuarse por un acto jurídico unilateral, como ocurre en el caso de las adjudicaciones, que en los términos del Jurista Pedro Flores Polo, es el efecto de conceder a una persona la propiedad de un bien, lo que en términos generales es el acto que emana de la autoridad administrativa para transferir la propiedad; es decir, constituye la atribución o reconocimiento que hace la autoridad judicial o administrativa que no requiere la participación del adquirente, con mayor razón en el caso de autos cuyo acto de transferencia ha sido emitido por el máximo órgano de gobierno de la cooperativa demandada (autoridad administrativa).

3. Existe error de HECHO y de DERECHO en la resolución impugnada cuando en el mismo Cuarto Considerando, como fundamento de su fallo señala que la cooperativa debe de proveer a sus socios viviendas comprendidas en el régimen legal de interés económico o social y atender la conservación de las mismas, lo que no ha ocurrido en autos porque no tiene condición de

¹ Diccionario de Términos Jurídicos. Pedro Flores Polo. Editorial Marsol Perú Editores S.A. 2ª Edición 1987 Volumen I. Página 160.

6

vivienda la adjudicación; sin embargo, aquí nos encontramos dentro del ejercicio abusivo de un derecho, toda vez que la cooperativa a nadie ni nunca ha construido alguna vivienda, lo que no quiere decir que nunca me entregará la escritura pública de propiedad.

Tenemos que tener en cuenta que los lotes del Programa los Huertos del Naranjal, están destinados a vivienda; razón por la cual el representante de la cooperativa en la Audiencia Única, al responder la segunda pregunta del pliego interrogatorio señaló que cada socio ha construido por cuenta y riesgo propio; aclarando que la cooperativa sólo ha adjudicado provisionalmente terrenos, evidentemente que lo provisional es una forma de defensa dado que en el documento respectivo no figura semejante invento, ya que la adjudicación es muy diferente a la cesión de la posesión, la que sí puede ser provisional. Entonces ¿cómo es posible que reconociendo la cooperativa que son los socios quienes construyen sus viviendas, ahora, en sus alegatos se pretenda decir que las cooperativas sólo pueden adjudicar viviendas que nunca ha construido?; en todo caso ¿nos encontraremos ante un caso de estafa? y lo peor es que para otorgar la constancia de adjudicación la cooperativa cobro una suma de dinero, de la cual no hay constancia porque informaron que el documento denominado Constancia de Adjudicación de Lote de Terreno era suficiente como contraprestación al pago explicando de esta manera la parte referida a la demostración de lo cancelado.

7

4. Existe error de HECHO y de DERECHO en la resolución impugnada cuando el Juez del proceso señala que de las declaraciones de parte efectuadas en la audiencia única, la parte demandada en nada ha desvirtuado los argumentos de los considerandos; lo cual es falso, tal como se ha explicado en el punto precedente.

163
Molina

Consideración Especial

A mayor abundamiento, debemos concluir que el Órgano Jurisdiccional no debe colaborar para que los dirigentes de las cooperativas se aprovechen de la falta de obligación expresa en la ley de otorgar escritura pública a los adjudicatarios, teniendo en cuenta que todas las normas legales deben interpretarse conjuntamente, con el objeto de expedir una resolución justa. Y para poner un ejemplo del peligro que tienen los propietarios adjudicatarios en estos casos, con este tipo de resoluciones injustas, ¿que pasaría si la demandada tuviera alguna deuda impaga?, ¿con que bienes tendría que cobrarse la acreedora?, evidentemente, que los perjudicados serían los propietarios adjudicatarios ya que las medidas de embargo recaerían sobre sus bienes inmuebles adjudicados, y gracias a este tipo de resoluciones no tendrían como oponerse a esas medidas. Es por eso que ante este tipo de despropósitos cooperativos y ejercicio abusivo de un derecho el Poder Judicial no puede ser complaciente; sino todo lo contrario, rectora con el Bien Común y el Orden Público, como fundamento abstracto de la Democracia.

8

POR TANTO:

Sírvase tener presente lo expuesto y deferir a lo solicitado.

Lima, 10 de agosto del 2 006.



ALAN PUENTE TORRES
ABOGADO
REG. CAL. 41357

164
cuo, un...

6. CALCO DE LA SENTENCIA DE LA QUINTA SALA CIVIL DE LIMA

S^o de Vista -

227
Doyente
reunite

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL**

EXP. N° 3258-2006

RESOLUCION NUMERO 11

Lima, veinticinco de setiembre

Dos mil siete.-

QUINTA SALA CIVIL

Resoluc. n.º S. 1500

Fecha 06. 11. 04

VISTOS la causa en discordia, con el voto del señorita vocal Salazar Ventura; y, **CONSIDERANDO PRIMERO:** Que, es materia de grado, la sentencia de fecha veintiséis de julio del dos mil seis, obrante de fojas ciento cincuentiuno a ciento cincuentitres que declara infundada la demanda interpuesta; **SEGUNDO:** Que, conforme lo establece el artículo 1412 del Código Procesal Civil, "Artículo 1412.- Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes, por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida"; **TERCERO:** Que, en el presente caso, el A quo rechaza la pretensión del demandante, aduciendo que la formalización del acto que se pretende, es unilateral, no habiendo demostrado la existencia de convenio alguno destinado a obligar a las partes a cumplir la formalidad determinada y que si bien el artículo 1 de la ley 24701 establece que las Cooperativas de viviendas y otros tipos que tengan programas de vivienda quedan obligadas a transferir los títulos de propiedad de sus socios, ello no supone que los títulos deben constar necesariamente en escritura pública; señalando además que el objeto de la demandada es proveer viviendas a los socios y atender a su conservación, no teniendo dicha condición la adjudicación efectuada al accionante siendo además que el actor no habría acreditado haber cancelado el valor del terreno en el monto de siete mil dólares americanos; **CUARTO:** Que, existe error en el A quo al supeditar la viabilidad del presente proceso a la existencia de un acuerdo

221
Document
Alencart

interpartes, toda vez que no ha tomado en cuenta que dicha obligación puede nacer también de mandato legal; en este sentido, no sólo el artículo 1 de la Ley 24071, establece en forma expresa ello, al señalar que las cooperativas de vivienda y de otros tipos que tengan Programas de Vivienda, tienen la obligación de extender los títulos de propiedad a sus socios en el plazo de sesenta días contados a partir de la entrega de las mismas, entendiéndose por "títulos", precisamente el acto formal de perfeccionamiento de la transferencia de propiedad; sino que también ello nace de la norma contenida en el artículo 1549 del Código Civil, la que si bien está referida a la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de propiedad en el contrato de compraventa, la misma obedece a un mismo hecho jurídico, la transferencia de propiedad; obligación que además se condice con el objeto social de la Cooperativa demandada contenida en su artículo 5 obrante de fojas cuarenta a cuarentisiete, cuando señala que es objeto de la Cooperativa proveer a sus socios viviendas comprendidas en el régimen legal de interés económico o social; por lo que la demanda resulta viable debiendo entrarse a analizar el fondo del asunto;

QUINTO: Que, en el presente caso, el accionante Waymer Arnulfo Benites Cerna interpone su demanda de otorgamiento de escritura pública contra la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima - Ltda, con el fin que ésta le otorgue la escritura pública traslativa de dominio sobre el inmueble constituido por la manzana D, Lote 11 (ex lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal, la cual se le habría sido ~~adjudicada conforme al documento que en copia legalizada obrante en fojas 23~~

SEXTO: Que, conforme se ha mencionado, ~~el artículo 5 de los Estatutos de la cooperativa demandada establece que el objeto de la cooperativa es proveer a sus socios viviendas comprendidas en el régimen legal de interés económico o social y atender la conservación de las mismas, para la cual, la cooperativa emplazada se comprometa, como una de sus obligaciones, a adquirir terrenos, gestionar créditos y obtener ayuda técnica para el planteamiento y ejecución de obras de habilitación urbana y edificación de viviendas por medio de entidades públicas y privadas;~~ en este sentido, la demandada a través del artículo 8 literal a) reconoció como un,

225
Derecho
Instrumental

derecho de sus socios, ser adjudicatario de una vivienda de interés económico o social o de un terreno, en su caso; **SÉPTIMO:** Que, si bien en el presente caso, el demandante renuncia a su condición de socio, conforme se acredita con la carta de retiro voluntario de fecha ocho de febrero del dos mil cinco, obrante a fojas cincuenticuatro, la misma que fue aprobada mediante sesión de Consejo de Administración, cuya acta corre de fojas treintiséis a treinta y nueve, también lo es que tal renuncia se efectuó con posterioridad al acto de adjudicación que se acredita con la instrumental de fojas tres, la misma que al no haber sido tachada de nula o falsa por la demandada, conserva su plena validez; **OCTAVO:** Que, siendo esto así, el demandante tiene derecho a que se formalice su título de propiedad respecto del inmueble en referencia, deviniendo en consecuencia en fundada, la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta; **POR ESTAS CONSIDERACIONES: REVOCARON** la sentencia apelada, su fecha veintiséis de junio del dos mil seis, obrante de fojas ciento cincuentiuno a ciento cincuentitrés que ~~declara infundada la demanda interpuesta~~; **REFORMANDOLA** en consecuencia; **ORDENARON** que la demandada, otorgue al accionante, la escritura pública traslativa de dominio respecto del inmueble constituido por la manzana D, Lote 11 (Ex Lote 59) del Programa Los Huertos de Naranjal, con un área de 112.50 m2; en los seguidos por WAYER ARNULFO BENTTES CERNA con COOPERATIVA DE VIVIENDA CENTRÓMIN PERÚ LIMA LTDA sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron;

Maria Elena Palomino
PALOMINO THOMPSON

Ced. Instrumental
SALAZAR VENTURA

JS
AGUADO SOTOMAYOR

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LA SEÑORA VOCAL UBILLUS FORTINI ES COMO SIGUE:

MATERIA DEL RECURSO :

Es materia del grado la sentencia expedida por resolución número doce, de fecha veintiséis de Junio del dos mil seis de fojas ciento cincuentauno al ciento cincuentitres que declaró infundada la demanda;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Mediante la presente acción la parte recurrente ha solicitado que en vía de perfeccionamiento de la propiedad se le otorgue escritura pública traslativa de dominio del inmueble constituido por la manzana D, lote once del Programa Los Huertos de Naranjal ubicado en el terreno con frente a la calle Cahuac constituido por la acumulación de los lotes Números siete y ocho de la manzana "F" Habilitación pre-urbana, San Martín de Porres. Precisa que la constancia de adjudicación de lote que corre a fojas tres equivale a su título de propiedad;

SEGUNDO: La parte recurrente señala como sustento de su apelación que el A quo ha efectuado una indebida interpretación del artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil, además que se ha debido aplicar los artículos novecientos cuarentinueve y mil quinientos cuarentinueve del Estado o del país legal;

TERCERO: El artículo mil cuatrocientos catorce del Código Civil precisa: *Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelirse recíprocamente a llenar la formalidad requerida lo que significa que la demanda de otorgamiento de escritura pública se debe ceñir estrictamente a lo acordado en el documento cuya formalización se solicita más no significa una declaración de propiedad;*

CUARTO: La formalización es el requisito que deben algunos actos jurídicos para que tengan validez. Se habla de formalidades *ad solennitatem* o *ad probationem*. Las primeras son las necesarias para la validez del acto, mientras que las segundas sirven solamente como medio de prueba del acto. Según lo dispone el artículo ciento cuarenticuatro del Código Civil cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia se trata de una formalidad *ad*

224
Document
número

227
Procedimiento

probationem, es decir de un elemento de prueba no necesario para que el acto sea válido;

QUINTO: El contrato es un acuerdo de voluntades determinante de la creación, modificación, regulación o extinción de una relación obligacional;

SEXTO: El consentimiento que significa sentir juntos, es un elemento esencial para la existencia de un contrato, puesto que es el resultado de la integración armoniosa y conjunta de las declaraciones de voluntad de las partes. Entonces el consentimiento es a la vez, la voluntad de cada contratante y el acuerdo de sus respectivas voluntades;

SÉTIMO: En esta secuencia de ideas, es de precisar que lo pretendido por la parte accionante a través del presente proceso de naturaleza sumarísima, es que en realidad se concrete la adjudicación de propiedad de la Cooperativa emplazada a su favor, lo cual no se puede hacer valer a través de un proceso de otorgamiento de escritura, pues escapa a los supuestos contenidos en el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil, dado que a través del otorgamiento de un instrumento público solo se pueden otorgar los derechos emanados del documento cuya formalización se solicita, dejando a salvo el derecho de la accionante para que lo haga valer como corresponda;

OCTAVO: En tal medida, estando a la falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, la demanda deviene en improcedente, careciendo de objeto pronunciarse sobre los demás argumentos esgrimidos;

FALLO: Por tales consideraciones **MI VOTO** es porque se **REVOQUE** la sentencia apelada, **REFORMANDOLA** se declare **IMPROCEDENTE**.

Rubillús
UBILLÚS FORTÍNI

PODER JUDICIAL

ROSIO PALOMINO MENESES
SECRETARIA

26

7. REPRODUCCIÓN DEL AUTO CALIFICATORIO DE LA CORTE SUPREMA

3º Trámite

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

Casación N° 726-2008

Lima

Otorgamiento de Escritura Pública

Lima, Diecinueve de Mayo
del año dos mil ocho.-

VISTOS: Verificado el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos por el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil, en el recurso de casación interpuesto por el apoderado de la **Cooperativa de Vivienda Centromín Perú - Lima Limitada**; y, **CONSIDERANDO: Primero.-** La sentencia de primera instancia le ha sido favorable a la entidad recurrente, por lo que no es exigible el cumplimiento del requisito de fondo previsto por el inciso primero del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil. **Segundo.-** El inciso segundo del numeral trescientos ochentiocho del citado Código Procesal establece que el recurso de casación se fundamente con claridad y precisión, expresando en cuál de las causales descritas en el artículo trescientos ochentiséis se sustenta y, según sea el caso, cómo debe ser la debida aplicación o cuál la interpretación correcta de la norma de derecho material; cuál debe ser la norma de derecho material aplicable al caso; o en qué ha consistido la afectación del derecho al debido proceso o cuál ha sido la formalidad procesal incumplida. **Tercero.-** La entidad impugnante denuncia las causales contenidas en los incisos primero, segundo y tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, relativas a aplicación indebida de una norma de derecho material, la inaplicación de una norma de derecho material y la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. **Cuarto.-** Con relación a la primera causal, sostiene que se ha materializado por la **aplicación indebida de los siguientes numerales: 1) El artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil vigente**, arguyendo que no se ha tenido en cuenta el primer párrafo del dispositivo glosado el cual indica que la finalidad de los procesos de otorgamiento de escritura pública es la de formalizar un acto jurídico, porque así lo determina la ley o así lo han acordado las partes; en ese orden de ideas, *según afirma*, es menester y oportuno establecer que la demanda declarada infundada por el Juez es la decisión mejor justificada, por cuanto no resulta procedente debido a que no se han configurado ninguno de los dos supuestos referidos, toda vez que legalmente no está establecido que se pueda otorgar escritura pública de una constancia de adjudicación de terreno máxime cuando fue dejada sin efecto, condicionada al cumplimiento de sus obligaciones

SENTENCIA DE
LA SUPREMA

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

Casación N° 726-2008
Lima
Otorgamiento de Escritura Pública

estatutarias; ii) El artículo uno de la Ley número veinticuatro mil setentuno, pese a que el texto de la norma aludida literalmente indica "quedan obligados a extender los títulos de propiedad a sus socios en el plazo de 60 días a partir de la entrega de las viviendas"; sin embargo, la entidad recurrente aún no ha construido ninguna vivienda y además el demandante ya no era socio de dicha entidad al haber renunciado el ocho de febrero del año dos mil cinco; y, iii) El artículo cinco de los estatutos de la Cooperativa en la que literalmente establece que el objeto de dicha institución es la de proveer a sus socios viviendas comprendidas en el régimen legal de interés económico o social, pero la Sala Civil hace una interpretación errónea al homologar viviendas con lotes de terreno, trastocando el genuino principio de solidaridad y ayuda mutua. **Quinto.-** Examinados los agravios expuestos en el considerando anterior, concretamente, en los puntos i) y ii), es del caso señalar que dichas denuncias están orientadas a que este Supremo tribunal revalore los medios probatorios a fin que se modifiquen las conclusiones establecidas por la Sala de mérito; empero, tal labor resulta ajena a los fines del recurso de casación, conforme prescribe el numeral trescientos ochenticuatro del Código Procesal Civil, según el cual el presente recurso está orientado a alcanzar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con exclusión de las pruebas y los hechos; que, en relación al punto iii) es del caso señalar que no es posible denunciar a través de una causal casatoria la infracción de un estatuto por no tener la naturaleza de una norma de derecho material. **Sexto.-** Respecto a la segunda causal, sostiene que se ha dejado de aplicar el artículo novecientos veintitrés del Código Civil, pues, según afirma, conforme a la Partida número once catorce sesentiséis cuarentiséis de los Registros Públicos la recurrente es la propietaria del inmueble en litigio por lo que puede disponer del mismo; agrega además, que el demandante, al sustentar su petitorio esgrime de modo indebido los alcances de los artículos mil cuatrocientos doce, novecientos cuarentinueve y mil quinientos cuarentinueve del Código Civil, precisando que el artículo mil cuatrocientos doce ha sido ampliamente rebatido. **Séptimo.-** Examinados los argumentos expuestos en el considerando anterior, es del caso señalar que la entidad recurrente denuncia la inaplicación del numeral novecientos veintitrés del acotado Código Sustantivo; sin embargo, no explica las razones por las que considera que la aplicación de dicho numeral va alterar el

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

Casación N° 726-2008

Lima

Otorgamiento de Escritura Pública

sentido de lo resuelto por la Sala Civil, pues no basta denunciar las normas de derecho material que estima dejadas de aplicar; por tal razón, se concluye que la impugnante no ha cumplido con lo prescrito por el acápite dos punto dos del inciso segundo del numeral trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil; por lo que dicha denuncia es inestimable; **Octavo.-** Respecto a la causal *in procedendo*, sostiene que la afectación al debido proceso ha consistido en la aplicación indebida de los artículos mil cuatrocientos doce y mil quinientos cuarentinueve Código Civil, así como el artículo primero de la Ley número veinticuatro mil setentuno, así como la inaplicación del artículo novecientos veintitrés del cuerpo normativo glosado, afectándose el debido proceso y las garantías ineludibles para la tutela jurisdiccional efectiva. **Noveno.-** Examinados los argumentos expuestos en el considerando anterior, es del caso señalar que no es posible denunciar bajo una causal reservada a la infracción de normas de naturaleza procesal; la aplicación indebida de normas de derecho material, tales como las denunciadas por la entidad recurrente, las que en todo caso deben ser planteadas en la causal sustantiva pertinente; por tales razones y en aplicación del artículo trescientos noventidós del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos treintiseis por **Cooperativa de Vivienda Centromín Perú – Lima Limitada**, contra la sentencia de vista de fojas doscientos veintitrés, su fecha veinticinco de septiembre del año dos mil siete; **CONDENARON** a la entidad recurrente al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso, así como la multa de tres Unidades de Referencia Procesal; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Waymer Arnulfo Benites Cerna contra Cooperativa de Vivienda Centromín Perú Lima Limitada, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron; Vocal Ponente señor Castañeda Serrano.-
S.S.

TICONA POSTIGO.

PALOMINO GARCÍA.

CASTAÑEDA SERRANO.

MIRANDA MOLINA.

VALERIANO BAQUEDANO.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

17 JUL. 2008

Rps.

8. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

8.1_“(…) la autonomía privada o libertad de contratación es la facultad que tienen los seres humanos para resolver con quién hacerlo celebra contrato, así como la libertad para establecer lo que deben contener. Las personas son libres para negociar sus contratos (libertad de contratar) y las condiciones, limitaciones, modalidades, formalidades, plazos, y demás peculiaridades que regirán la relación creada él (libertad contractual)”.

Casación N° 1757-2009-Arequipa. Lima, 09 -03- 2010. Sumilla extraída de Diálogo con la Jurisprudencia en línea. Data 70,000.

8.2_“El proceso de O.E.P. tiene como fin dar la formalidad exigida por ley o convenida por las partes en el contrato de los actos jurídicos, examinando solamente la observancia de las formas requeridas para dicho otorgamiento, y no así el gozo o no de las prestaciones a cargo de las partes, o la validez o eficacia del acto jurídico cuya formalización se pretende”.

Casación N° 4232-2012-Ica. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia. Lima, 30 -03- 2014.

8.3_“(…) el art. 1351 del C.C. instituye que el contrato es el convenio de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial y, “para poder hablar de contrato es menester que la disposición sea realizada por las partes, o sea que tenga su fuente en el acuerdo como acto de ejercicio de su autonomía privada. El contrato es regla autónoma por cuanto deriva del consentimiento de las partes (autorregulación) y no de poder autoritario externo (regla heterónoma)”;

y es así como el contrato llega a ser fuente de relación jurídica obligatoria la que es entendida como “la relación jurídica instituida entre dos personas y orientada a que una de ellas logre determinados bienes o servicios a través de la cooperación de otra, o bien al intercambio mutuo de bienes y servicios mediante una recíproca cooperación””.

Casación N° 2475-2011-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 22 -05- 2012.

8.4_“(…) la compraventa es jurídicamente posible porque no existe norma prohibitiva que restrinja la venta de una propiedad particular”.

Casación N° 1498-2013-Lambayeque. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. Lima, 28 -03 2014.

8.5_“Que, el proceso de O.E.P. interesa que exista un acto jurídico al cual se busca recubrir de una formalidad; por tanto, a través de este proceso no se puede intentar la celebración de un acto jurídico, sino que éste anticipadamente haya sido acreditado”.

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

8.6_“(…) el proceso de O.E.P. regulado por el art. 1412° del C.C. tiene por propósito dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así se refleje de la ley o el convenio de las partes, sin que incumba batallar en su interior aspectos relativos a su validez (más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil confirmación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafa que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transmisión efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto”.

Casación N° 1977-2015-Lambayeque. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. Lima, 26 -11-de 2015.

8.7_“Al respecto se debe establecer que el ejercicio de la acción de O.E.P. se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la intención de concederles seguridad y afianzamiento, de tal modo que para el amparo del mismo se pide forzosamente de la existencia de un contrato cuyo protocolo se persigue”.

Casación N° 104-2016-Del Santa. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. Lima 26 -05- 2016.

8.8_“(…) el derecho de prueba es un elemento del debido proceso y vislumbra cinco derechos específicos: a) la facultad de ofrecer las pruebas en la etapa correspondiente, salvo las excepciones legales; b) la facultad de que se admitan las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; c) la facultad de que se actúen los medios probatorios de las partes, admitidos oportunamente; d) la facultad de poder impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y controlar la actuación regular de éstas; y, e) existencia de una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas, esto es, conforme a las reglas de la sana crítica”.

Casación N° 1914-2012-Junín. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. Lima, 12 -06-2013.

8.9_“El contrato de compraventa es uno de carácter consensual o con libertad de forma en el que las partes pueden pactar lo que reflexionen acertado para celebrar el acto jurídico; formando la escritura pública el desenlace de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente”.

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

8.10_“(…) el proceso de O.E.P. regulado por el art. 1412° del C.C. tiene por propósito dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, sin que incumba objetar en su interior aspectos relativos a su validez (más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafa que pueda aparecer en ellos), como tampoco aquellos referidos a su pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o, a su oposición frente a terceros ajenos al acto”.

**Casación N° 1977-2015-Lambayeque. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.
Lima, 26-11- 2015.**

9. OPINIONES DE JURISTAS

9.1_CONTRATO:

RONQUILLO PASCUAL “La compraventa es un contrato en virtud del cual una parte (denominada vendedor), traslada o se obliga a trasladar la propiedad de un bien, mientras que la otra parte (denominada comprador), se exige a pagar el precio en dinero”¹.

9.2_OBLIGACIÓN:

OSTERLING PARODI & CASTILLO FREYRE señalan “(...) es la relación jurídica por la que una persona, nombrada acreedora, está facultada para exigir a otra persona, denominada deudora, la observancia de una obligación de dar, de hacer o de no hacer, es decir, el acatamiento de prestaciones positivas o negativas”².

9.3_OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA:

CÁRDENAS MANRIQUE opina que “(...) la acción de otorgamiento de escritura pública es meramente declarativa, sobre un derecho que ya existe, derivado de un contrato; esta acción en esencia deviene en acción personal, la que le está atribuida al comprador para ser dirigida contra el vendedor, puesto que este se encuentra obligado al perfeccionamiento del contrato primigenio”³.

GUTIÉRREZ CAMACHO “(...) tiene por propósito dar mayor escrupulosidad al acto celebrado por las partes en él intervinientes cuando así resulte de la Ley o el convenio de las partes, sin que atañe batallar en su interior situaciones relativas a su validez, más allá de los que puedan implicar ciertos o de fácil comprobación, como tampoco aquellos relacionados al pago o la transferencia efectiva de un derecho real o a su disposición frente a terceros ajenos al acto”⁴.

9.4_PROCESO SUMARÍSIMO:

La DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA mantiene que este proceso “como su nombre lo indica, es aquel proceso contencioso de corta duración, donde tiene lugar ciertas restricciones que se manifiestan en la limitación de algunos actos procesales (...) lo cual está

¹ RONQUILLO, J., “La compraventa de bien futuro”, En: *Actualidad Jurídica Tomo 197*, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, Págs. 71-72.

² OSTERLING, F., & CASTILLO, M., “Definición, evolución y naturaleza jurídica de las obligaciones”, En: *Las obligaciones, Volumen VII*, Motivensa Editora Jurídica, Lima, 2010, Págs. 38-39.

³ CÁRDENAS, C., “El otorgamiento de la escritura pública sin el consentimiento de todos los copropietarios”, En: *Diálogo con la Jurisprudencia N° 183*, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 116.

⁴ GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (Director General) (2008). “En el proceso de otorgamiento de escritura pública ¿Puede discutirse la validez del contrato?”. En: *Diálogo con la Jurisprudencia N° 119*. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, 2008, Pág. 189.

encauzado, precisamente, a resumir lo más posible el trámite del proceso, a fin de lograr una rápida solución al conflicto de intereses de que se trate”⁵.

9.5_ LOS MEDIOS IMPUGNATORIOS:

LEDESMA NARVÁEZ “(...) son instrumentos que se imploran para descartar vicios e anomalías de los actos procesales, a fin de pulir la indagación de la justicia. Estos no surgen por voluntad del juez, sino por preferencia de las partes (...)”⁶.

9.6_ RECURSO DE APELACIÓN:

DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA “Las resoluciones judiciales (autos y sentencias) forman la esencia del recurso de apelación. Este es un acto procesal de impugnación encaminado a verificar el error o vicio en que incidió el juez y que está contenido en una resolución, la misma que se pretende sea modificada o dejada sin efecto”⁷.

9.7_ RECURSO DE CASACIÓN:

ARIANO DEHO opina que “(...) “el derecho a los recursos” como derecho fundamental de “configuración legal”, fundamentalmente calza con uno: el recurso de casación, una impugnación que, por lo general, no viene concebida como una garantía subjetiva para el justiciable (el famoso ius litigatoris), sino como garantía objetiva del ordenamiento (el también famoso ius constitutionis)”⁸.

⁵ DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA, *El Código Procesal Civil, explicado en su jurisprudencia y doctrina*, Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, Pág. 6.

⁶ LEDESMA, M., *Comentarios al Código Procesal Civil*, Tomo I, 3ra Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2011, Pág. 764.

⁷ DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA, *Manual del Proceso Civil*, Gaceta Jurídica, Lima, 2015, Pág. 722.

⁸ ARIANO, E., *Impugnaciones procesales*, Instituto Pacífico, Lima, 2015, Págs. 77-78.

10. SÍNTESIS ANALÍTICA DE LA SECUENCIA PROCESAL

Con fecha de 04 de septiembre de 2005, **Waymer Arnulfo Benites Cerna** interpuso **demanda de O.E.P.** contra la **Cooperativa de Vivienda Centromin Perú-Lima**, a fin de que se le entregue la escritura pública del inmueble constituido por la Mz. D Lote 11 (ex lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal, con un área de 112.5m² (sin independización registral), ubicado en el terreno con frente a la Calle Cahuac constituido por la acumulación de los Lotes N° 07 y N° 08 de la Mz. F, habitación pre-urbana, San Martín de Porres.

Respecto a este acto procesal es pertinente mencionar que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por lo que procedía a recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solucionar un conflicto de intereses, conforme lo instituía el Art. 1° del Título Preliminar del C.P.C.

Que, es necesario que la demanda presentada reúna los requisitos exigidos por los Art. 424° y 425° del mencionado Código, no debiendo de incurrir en algún supuesto de inadmisibilidad el Artículo 426°; o, de improcedencia del Art. 427° del cuerpo normativo en mención.

Que, la presente demanda cumplió con la formalidad establecida por ley, correspondiendo que sea admitida a trámite en la vía del proceso sumarísimo, conforme al Art. 1412° del Código Civil. De esta manera, se advierte que con Res. N° 01, de fecha 13 -10- 2005, el Cuadragésimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima admitió a trámite la demanda, corriendo traslado a la persona jurídica demandada para que conteste la demanda en el término de 05 días, bajo apercibimiento de que se declare en rebeldía.

Luego de que la demanda fuera debidamente admitida al proceso y se le haya notificado a la demandada con la misma y el auto que lo admitió, la **Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda** cumplió con contestar la demanda con escrito de fecha 10 de noviembre de 2005, negándola y contradiciéndola a fin de que se declare infundada.

La contestación de la demanda es el mecanismo de defensa por el que la parte demandada cuestiona la pretensión contenida en la demanda, debiendo de cumplir con la formalidad contenida en los Artículos 442° y 444° del Código Procesal Civil.

Se advierte que con Res. N° 02, de fecha 18 de noviembre de 2005, el juzgado tuvo por contestada la demanda en los términos que se expusieron por cumplir con la formalidad antes dicha.

Seguidamente, el 17 de enero de 2006, en el local del Cuadragésimo Quinto Juzgado Corporativo Civil de Lima, se realizó la audiencia única en el que se emitió la Res. N° 03, con el que se declaró **saneado el proceso** por la existencia de una relación jurídica procesal válida, puesto que se verificó la existencia de las condiciones de la acción y los presupuestos procesales. Asimismo, en dicha diligencia el juzgador, a efectos de evitar el prejuzgamiento, se abstuvo de proponer fórmula conciliatoria, debiendo seguirse con la secuela del proceso.

Posteriormente, dentro de dicha diligencia **fijó como punto controvertido** el “*determinar si la demandada tenía la obligación o no de otorgar la escritura pública de transferencia de propiedad al demandante sobre el inmueble constituido por la Mz. D Lote 11 (ex lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal*”.

Luego de ello, se procedió a realizar la admisión de los medios probatorios de la parte demandante como demandada; y, el juez, mediante Resolución N° 06, dispuso como medio probatorio de oficio la

declaración personalísima del demandante conforme al interrogatorio que directamente le haría el juzgador.

Finalmente, los medios probatorios documentales recaudados en los actos postulatorios serían ameritadas al momento de sentenciar, con lo que concluyó la diligencia, firmando los comparecientes.

En atención a la audiencia única, debo referir que de conformidad al Artículo 555° del Código Procesal Civil, esta diligencia corresponde a los procesos tramitados vía sumarísimo, en el que se concentran diversos actos procesales, tales como el saneamiento del proceso, la fijación de puntos controvertidos del proceso, el saneamiento probatorio, la actuación probatoria y la misma sentencia.

Actuación seguida, teniendo presente que en este proceso el juzgador no emitió sentencia dentro de la misma audiencia única, reservándose la emisión de la misma para un momento posterior, éste cumplió con efectuarlo el 26 de junio de 2006, mediante Res. N° 12, con el que declaró fundada la demanda incoada por Waymer Arnulfo Benites Cerca contra la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima-LTDA sobre otorgamiento de escritura pública.

El 11 de agosto de 2006, el abogado de la parte accionante, interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, siendo su pretensión impugnatoria que se conceda la alzada con efecto suspensivo. Es así que con Resolución N° 13, de fecha 04 -10- 2006, el juzgado concedió la apelación con efecto suspensivo, ordenando que los autos sean elevados al Superior Jerárquico con la debida nota de atención.

Una vez que los autos fueron los elevados a segunda instancia, la Quinta Sala Civil de Lima emitió sentencia de segunda instancia el 25 -09- 2007, con el que revocaron la sentencia apelada de fecha 26 de junio de 2006, que declaró infundada la demanda, reformándola, declararon fundada la demanda, en consecuencia, ordenaron que la demandada otorgue al accionante la escritura pública traslativa de dominio respecto al inmueble objeto del proceso.

De autos se advierte que el 07 de enero de 2008, la cooperativa demandada interpuso recurso de casación para que ese proceso sea elevado a la Sala Civil de la Corte Suprema y en sede de instancia declare nula la sentencia de vista y conforme a la sentencia de primera instancia, declare infundada la demanda. Para ello, invocó las causales estipuladas en el inciso 1 y 2 del Artículo 386° del Código Procesal Civil, referente a la indebida aplicación de la norma de derecho material y la interpretación errónea de una norma de derecho material.

De esta manera, alegó la aplicación indebida de los Art. 1412° y 1549° del C. C., como la aplicación indebida del Artículo 1° de la Ley N° 24071 como del Artículo 5° de los Estatutos de la cooperativa.

Que, de autos se desprende que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declaró improcedente el recurso de casación interpuesto el 19 de mayo de 2008, por considerarse que de los argumentos expuestos, no era posible denunciar bajo una causal reservada la infracción de normas de naturaleza procesal, la aplicación indebida de normas de derecho material, tales como las denunciadas por la entidad.

11. ANALISIS DE FONDO

De acuerdo a lo antes ya realizado, corresponde que en este apartado exprese mi opinión personal de la controversia del presente proceso, consistente en el otorgamiento de escritura pública traslativa de dominio del inmueble constituido por la Mz. D, Lote 11 (ex lote 59) del Programa Los Huertos del Naranjal, a favor de Waymer Arnulfo Benites Cerna a cargo de la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda.

Que, debe tenerse presente que un proceso de O.E.P. tiene por finalidad dar formalidad al acto celebrado por las partes intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes.

Así también, jurisprudencialmente se ha sostenido que el proceso de otorgamiento de escritura pública requiere del cumplimiento de dos condiciones⁹ para efectos de que resulte amparable, las mismas que consistirían en:

- La existencia de un contrato de compraventa; y,
- Que, respecto de éste se encuentre aún pendiente su elevación a escritura pública, pese a que han sido cumplidas las demás obligaciones que de él se deriven.

Respecto al requisito consistente en la existencia del contrato de compraventa, debo indicar que en autos no obra minuta de compraventa, pero no es menos cierto que a fojas 03 de autos obra la Constancia de Adjudicación de Lote de Terreno, de fecha 26 de octubre de 1998, desprendiéndose del mismo que por asamblea general extraordinaria de socios de la Cooperativa de Vivienda Centromin Perú Lima Ltda, se adjudicó el lote 59 del Programa de Vivienda Huertos del Naranjal a favor del accionante.

De acuerdo a dicho elemento probatorio es posible afirmar que resulta aplicable lo dispuesto en el Art. 949° del C. C., por el cual “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

En este sentido, con el elemento probatorio en mención se tiene que el demandante adquirió la propiedad del inmueble sublitis a partir de la constancia de adjudicación en mención, no siendo necesario que se tenga un contrato por escrito que así lo acredite.

Sin embargo, no es suficiente verificar la existencia del contrato (en el caso en concreto es verbal), sino que el vendedor tenga la obligación de otorgar la escritura pública, siempre que no exista ninguna obligación pendiente por cumplir.

En atención al requisito que no debe existir obligación pendiente, debo manifestar que de autos no se desprende que la cooperativa demandada haya acreditado que se encuentre pendiente pago alguno, mucho menos de la Constancia de Adjudicación del bien inmueble, que la transferencia del mismo esté supeditado al cumplimiento de obligaciones.

⁹ Cas. N° 999-2014-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. Lima, 30 de septiembre de 2014.

Por ello, mi posición personal es que se exponga como fundada la pretensión, como así lo hiciera la Sala Superior en su sentencia de segunda instancia, quienes revocando la sentencia apelada, ampararon la pretensión del demandante.

Finalmente, considero errada la decisión del Juez de primera instancia, quien desestimó la pretensión del accionante por considerar que la obligación de otorgar escritura pública es solo por convenio entre las partes, afirmación que actualmente ha sido superada por cuanto del Art. 1412° del c. c. se tiene que la obligación de otorgar alguna formalidad es por lo convenido entre las partes o ley.

Conclusiones

PRIMERA: Del análisis del presente expediente, se concluye debe cumplirse con determinados contratos como es el de compra venta no específicamente estos requieren de una formalidad basta con que se pueda comprobar que este contrato se llevó a cabo, en este caso en específico como prueba de ello la parte demandante brindaba como uno de sus medios probatorios una constancia de adjudicación.

SEGUNDA: Este proceso es un proceso contencioso “sumarísimo” es de decir aquí se ventilan controversias en las que es urgente la tutela jurisdiccional, como es en el proceso de otorgamiento de escritura pública, alimentos, interdictos, interdicción y desalojo.

TERCERA: Para que se otorgue escritura pública debe indicarse que existe un determinado contrato entre las partes en la cual ambas partes prestan su consentimiento, y en este caso estaríamos hablando de un contrato de compra venta este es un contrato bilateral en la cual la parte acreedora debe pagar el precio y la deudora de ceder en bien.

Recomendaciones

- 1.** se recomienda brindar mayor seguridad en lo que respecta al cumplimiento de contratos que se celebren entre las partes, este caso hacemos referencia al contrato de compra venta.
- 2.** se debe advertir cual es la verdadera finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, si es formalizar la realización de actos jurídicos o en todo caso se discute la validez o eficacia del acto jurídico en este sentido se necesita implementar mayor información y normas para una mejor interpretación y aplicación a este proceso.
- 3.** Se debe tener en cuenta que la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública es el perfeccionamiento del acto jurídico es decir dar mayor celebración y seguridad a este acto brindándole formalidad.
- 4.** Se debe brindar mayor formación académica a nivel pregrado a los alumnos de la carrera de derecho que les permita tener una visión clara sobre este proceso, cual es la finalidad de este proceso que normas aplicar es decir profundizar en este tema ya que es de suma importancia para su formación.

Referencias

- Ariano, E., (2015). *Impugnaciones procesales*, Instituto Pacifico. Págs. 77_78
- Cárdenas, C., (2013) *El otorgamiento de escritura pública sin el consentimiento de todos los copropietarios*. Págs. 116
- Gutiérrez Camacho, Walter. (2008). *El proceso de otorgamiento de escritura pública*. págs. 189
- Ledesma, M., (2011) *Comentarios al Código Procesal Civil*, Tomo I, 3ra edición, Gaceta jurídica, pág. 764.
- Osterlig, F., y Castillo, (2010) M., *Definición, evolución, y naturaleza jurídica de las obligaciones*. pág. 38 y 39
- Ronquillo, (2010) *La compra venta de bien futuro*, En: la actualidad jurídica tomo 197, Gaceta jurídica. Págs. 71_72