



— Universidad —
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

CASO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE

ABOGADO

AUTOR

ANGIE ANDREA CHACALTANA OLLACHICA

ASESOR

Dr. ALBERTO VELARDE RAMIREZ

LIMA, JUNIO DEL 2022

DER SUFI 05 CHACALTANA OLLACHICA Angie Andrea

ORIGINALITY REPORT

17%

SIMILARITY INDEX

17%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

7%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	legis.pe Internet Source	7%
2	repositorio.uladech.edu.pe Internet Source	1%
3	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Student Paper	1%
4	repositorio.ucv.edu.pe Internet Source	1%
5	idoc.pub Internet Source	1%
6	lpderecho.pe Internet Source	1%
7	es.scribd.com Internet Source	1%
8	www.scribd.com Internet Source	<1%
9	www.munizlaw.com Internet Source	<1%

Dedicatoria

Dedico el presente a la memoria de mi madre, quien confió en mí y me apoyo en toda mi carrera universitaria hasta su partida.

Agradecimiento

Agradezco a Dios por sobre todas las cosas, a mis padres por ser el pilar fundamental en mi vida, sin ellos nada de esto seria posible, a mi familia y amistades quienes me animaron en los tiempos difíciles.

ÍNDICE

Caratula	.....	I
Dedicatoria	.....	II
Agradecimiento	.....	III
Índice	.....	IV
Resumen	.....	V
Abstrac	.....	VI
Introducción	.....	VII

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

1.1. Antecedentes legislativos.....	8
1.2. Marco legal	.....15
1.3. Análisis doctrinario	.....22

CAPITULO II

CASO PRACTICO

2.1. Planteamiento del caso.....	30
2.2. Síntesis del caso	.....30
2.3. Análisis y opinión critica del caso.....	35

CAPITULO III

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

3.1. Jurisprudencia nacional.....	36
CONCLUSIONES	41
RECOMENDACIONES	42
REFERENCIAS	43
ANEXOS	45

RESUMEN

En el presente trabajo académico, se busca una aproximación al proceso de otorgamiento de escritura pública, y su implicancia en nuestra sociedad como un medio para poder adquirir la propiedad de bienes muebles o inmuebles que hasta el momento se han quedado sin una titularidad registral identificable, pues las personas muchas veces compran a través de un contrato de compraventa, legalizando su firma ante un notario, pero al quedar una obligación pendiente en el pago, es que no se formaliza la compraventa y no se genera la publicidad respectiva en la Superintendencia Nacional de Registro Públicos – SUNARP, hecho que afecta al nuevo propietario, el cual una vez cancelado la obligación, exige el otorgamiento de escritura pública, sin embargo a la empresa constructora que lo adquirió, ha dejado de existir, hecho que causa una inseguridad jurídica y que posee como solución evidente el proceso de otorgamiento de escritura pública

Palabras claves: compraventa, obligación, escritura pública, bienes, SUNARP.

ABSTRAC

In the present academic work, an approximation to the process of granting a public deed is sought, and its implication in our society as a means to be able to acquire ownership of movable or immovable property that until now have been left without an identifiable registry ownership, because people often buy through a sales contract, legalizing their signature before a notary, but since there is an outstanding payment obligation, the sale is not formalized and the respective publicity is not generated in the National Superintendence of Public Registry - SUNARP, a fact that affects the new owner, which once the obligation is cancelled, requires the granting of a public deed, however the construction company that acquired it, has ceased to exist, a fact that causes legal uncertainty and that has as an obvious solution the process of granting public deed

Keywords: sale, obligation, public deed, assets, SUNARP.

INTRODUCCIÓN

Toda persona tiene el derecho de disfrutar de su propiedad y adquirir los bienes que estos crean a fin de poder registrarlos y tener la seguridad que todos saben de su existencia, sin embargo, que pasa cuando esto no ocurre, cuando a pesar que existe un contrato de compra venta y el cumplimiento de la obligación del pago del bien inmueble, no se pueda registrar la propiedad por falta del perfeccionamiento del contrato, el cual debe también ser aceptado por el vendedor, este hecho es muy recurrente, en nuestra sociedad, empero, los compradores deben realizar un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública para poder adquirir el reconocimiento de su derecho como tal.

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

1.1. Antecedentes legislativos

Según De Bernardis (1994) define “La tutela judicial efectiva puede rastrearse en el proceso de sustitución de la autotutela como medio de solución de controversias, acentuándose la necesidad de su plena aplicación de la mano con el incremento en la confianza que la solución de conflictos y controversias por parte del Estado como tercero imparcial irá adquiriendo paulatinamente esta sustitución de la autodefensa por la función jurisdiccional a cargo del Estado. Con su desarrollo, se convertirá en obligatoria de manera tal que, proporcionalmente, escasos conflictos y controversias podrán ser resueltos al margen de la intervención estatal.” (p.20)

En el Artículo N°1 del Código Procesal Civil Peruano señala que “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.”

La tutela jurisdiccional efectiva es derecho fundamental que engloba a otros derechos en sí, el cual permite acceder a la administración de justicia cuando los derechos o intereses de naturaleza jurídica de una persona se vean vulnerados. Asimismo la finalidad de este derecho es permitir que un juez pueda emitir una resolución o sentencia válida respetando el debido proceso y además esta resolución o sentencia pueda ejecutarse.

Gracias a este derecho toda persona tiene la oportunidad de presentar o iniciar un proceso legal para defender algún derecho o interés; que se da mediante un proceso compuesto por un tribunal constituido, es decir la presencia de un juez

natural adecuando para el proceso de manera permanente; que se respete el debido proceso que las partes tenga conocimiento y defensa de la presunciones impuestas, que ambas partes tengan un plazo o periodo de tiempo para recaudar y presentar pruebas; la posibilidad de alegar y la emisión de una sentencia fundada en el derecho.

Edquen (2020), en su tesis titulada La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura publica incita a la informalidad inmobiliaria, señala que: “problemática que acarrea en nuestra sociedad desde hace muchos años, y nos referimos a la inseguridad jurídica que promueve algunas normas o criterios vinculantes establecidos por la jurisprudencia. Como por ejemplo, uno de los objetivos normativos en cuanto a la seguridad jurídica, convertir a nuestro sistema declarativo en un sistema constitutivo, esto la publicidad registral en cada acto celebrado cuando de transferencias de propiedad se trata. Empero como hemos podido observar ciertas normas o criterios jurisprudenciales son un tanto permisivos e incitan a la inseguridad jurídica puesto que al no tener un plazo determinado para exigir cierto instrumento público, las transferencias de convierten en un caos, toda vez que el adquirente se convierte en negligente y se expone a que dobles ventas o cualquier otro mecanismo que ponga en riesgo su propiedad. Y estos hechos se puede comprobar de los miles de procesos judiciales que existen en nuestros distritos judiciales. Es que en ese sentido, nos propusimos hacer una investigación en la cual buscamos una aproximación o tratamos de encaminar a nuestro sistema hacia un sistema constitutivo, bajo esa consigna proponemos que el nuestro tema sujeto a investigación tenga un plazo prescriptorio conforme al inciso 1 del artículo 2001 del código civil con el objeto de incentivar la acción del propietario y solicite

dentro de un plazo prudente el instrumento público, esto nos permitirá concientizar a los ciudadanos a ser diligentes al momento de celebrar sus actos.”

Huaman (2018), en su tesis titulada Implicancias de la celebración del contrato de compraventa simulado frente al anticipo de legítima, Independencia 2017, señala que: “El tema de contrato de compraventa, simulación y anticipo de legítima, así como, las causas y consecuencias de celebrar este acto de simulación entre padres e hijos. Los instrumentos utilizados para lograr el objetivo planteado son la guía de entrevista y la guía de análisis documental. Respecto a la entrevista, se ha logrado entrevistar a expertos en la materia, los cuales brindaron un aporte a esta investigación, específicamente en el tema de causas y consecuencias de celebrar un contrato de compraventa simulado entre padres e hijos, las formas de simulación, y el anticipo de legítima, asimismo, aportando en relación a su experiencia, el tema de nulidad de acto jurídico por causal de simulación. Los resultados obtenidos en las entrevistas fueron sustentados con el análisis documental, así como, con los resultados obtenidos de las investigaciones, tanto de tesis como artículos de opinión; llegando a concluir que las implicancias de la celebración del contrato de compraventa simulado afectan a los herederos forzosos, específicamente a la legítima que estos poseen como parte de su derecho de herencia. Dado que, al realizarse la transferencia de un bien a título oneroso se excluye de la esfera patrimonial del vendedor por lo que la masa hereditaria se ve reducida como consecuencia de un acto simulado entre padres e hijos. Además, la simulación se realiza para ocultar un acto que no se quiere exteriorizar, en este caso la donación encubierta por un contrato de compraventa.”

El derecho de acción es aquel derecho que tiene toda persona de solicitar al estado la tutela jurisdiccional; entonces el derecho de acción se materializa con la presentación de una demanda o denuncia, las cuales llevado a un proceso judicial en el cual evaluara si la persona que ha iniciado la demanda o denuncia es precisamente la titular de ese derecho y si corresponde ejecutarlo.

El derecho de acción también comprende el derecho a la defensa, es decir las partes involucradas en un proceso legal tienen el derecho de defenderse y presentar pruebas que fundamenten su de defensa.

Características del Derecho de Acción:

- “Pública: Aunque la acción defienda intereses privados, se trata de un derecho de naturaleza pública, porque al inmiscuirse un juez para resolver el conflicto, como representante del poder nacional constituye el derecho procesal, que integra a su vez el derecho público. Para enfrentar la acción del demandante que al presentar una demanda abre el proceso, el demandado para defenderse tiene derecho de oponerse a ella, invocando excepciones o negando los hechos.
- Derecho subjetivo: Este derecho es algo que se tiene o no se tiene. Por otro lado, la pretensión es algo que se hace o no se hace, lo que significa que la pretensión es actividad. De la existencia de un derecho subjetivo puede resultar una pretensión. Por otro lado, de la presencia de la pretensión puede llegarse a la acción como una de las maneras para que la pretensión se haga valer. Conceptualmente, la pretensión es la determinación de un sujeto en reclamar o exigir frente a otro, quien deberá desarrollar una gestión para indemnizar tal exigencia. Por tanto, para que una acción se pueda ejecutar se necesita que

exista en principio un derecho subjetivo a favor. Después de esto, que se pretenda ejercer por medio de una acción.” (Helmut Sy Corvo, 2020)

La demanda es una solicitud de reclamación o documento acreditativo de la reclamación del demandante ante la autoridad judicial competente; iniciar una demanda con el propósito de resolver un conflicto cuando dos o más personas están involucradas en una disputa.

Los requisitos que debe contener toda demanda son:

“La demanda se presenta por escrito y contendrá:

- 1.- La designación del Juez ante quien se interpone;
- 2.- El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229;
- 3.- El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo;
- 4.- El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda;
- 5.- El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide;
- 6.- Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad;
- 7.- La fundamentación jurídica del petitorio;

8.- El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse;

9.- El ofrecimiento de todos los medios probatorios;

10.- La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos y de declaración judicial de paternidad. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.” (Art. 424 del Código Procesal Civil)

Además, los agregados que se van a presentar junto con la demanda son:

A la demanda debe acompañarse:

“1.- Copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso, del representante.

2.- El documento que contiene el poder de iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado.

3.- Los medios probatorios que acrediten la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas.

4.- Los medios probatorios de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia de un conflicto de interés y en el caso del procurador oficioso.

5.- Los documentos probatorios. Si el demandante no dispusiera de algún medio probatorio, describe su contenido, indicando con precisión el lugar donde se encuentran y solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.

6.- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo.” (Art. 425 del Código procesal Civil)

Una contestación de demanda siempre es más compleja, ya que esta se sujeta a los hechos y las acciones que dijo el actor o demandante en una demanda. “La contestación de la demanda es el acto procesal mediante el cual el demandado alega todas sus excepciones y defensas respecto de una demanda. La contestación de la demanda tiene la misma importancia para el demandado que la demanda para el demandante. Puede ser escrita u oral, dependiendo del tipo de procedimiento (escrito u oral). La demanda junto con la contestación forma la cuestión controvertida, el asunto que debe resolver el juez. Lo que se expresa en ellas constituye también una limitación para el tribunal en el sentido que solo debe referirse, en su decisión, a las acciones que se hacen valer en la demanda y a las excepciones que oponga el demandado. El juez no puede extenderse a otros aspectos, salvo que la ley le otorgue la facultad para actuar de oficio;

La contestación de la demanda reviste una importancia fundamental por cuanto determina definitivamente los hechos sobre los cuales deberá producirse la prueba y delimita el thema decidendum. Por esto se afirma que con la contestación de la demanda queda integrada la relación jurídica procesal;

El demandado que no ha opuesto excepciones previas y no hace uso de la facultad de recusar sin causa, no puede ejercerlas posteriormente.” (“La Enciclopedia Libre,” 2022)

Ante la contestación de una demanda, el demandado debe:

“1.- Observar los requisitos previstos para la demanda, en lo que corresponda;

- 2.- Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda. El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados;
- 3.- Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados. El silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento o aceptación de recepción de los documentos;
- 4.- Exponer los hechos en que funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara;
- 5.- Ofrecer los medios probatorios; y
6. Incluir su firma o la de su representante o de su apoderado, y la del Abogado. El Secretario respectivo certificará la huella digital del demandado analfabeto.” (Art. 442 del Código Procesal Civil)

Una de las aptitudes que realiza el demandado es contestar la demanda, una vez el demandado reciba y tenga conocimiento de una demanda en su contra, este le corre un plazo de 15 días hábiles conforme a nuestro código de procesal civil, para preparar y presentar su escrito de contestación de demanda. Este es un proceso que está legislado que está dividido en fases; ambas partes procesales como demandado y demandante deben realizar su respectivos actos procesales en su debido momento.

1.2. Marco legal.

Para Vescovi (1984) “El proceso es el conjunto de actos dirigidos a la resolución de un conflicto, y resulta, en último término, un instrumento para cumplir

los objetivos de estado: imponer a los particulares una conducta jurídica, adecuada al derecho, y, a la vez, brindar a estos tutela jurídica.” (p.74)

Por su parte, Monroy Gálvez (1996) “El proceso judicial es el conjunto dialectico de actos, ejecutados con sujeción a determinadas reglas más o menos regidas, realizadas durante el ejercicio de la función jurisdiccional del estado, por distintos sujetos que se relacionan entre sí con interés idénticos, diferentes o contradictorios, pero vinculados intrínsecamente por fines privados y públicos. “ (p. 250)

En el proceso judicial contencioso son los que se dan mediante un conflicto o Litis, que no llegan a un acuerdo voluntario entre las partes.

“Se tramitan en proceso de conocimiento, ante los Juzgados Civiles, los asuntos contenciosos que:

- 1.- No tengan una vía procedimental, no estén atribuidos por ley a otros órganos jurisdiccionales y, además, cuando por su naturaleza o complejidad de la pretensión, el Juez considere atendible su tramitación;
- 2.- la estimación patrimonial del petitorio sea mayor de mil Unidades de Referencia Procesal;
- 3.- son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto, y siempre que el Juez considere atendible su procedencia;
- 4.- el demandante considere que la cuestión debatida sólo fuese de derecho; y,
- 5.- los demás que la ley señale.” (Art. 475 del Código procesal Civil)

El proceso contencioso no hay un conflicto como tal, si no son interés voluntarios propios para un beneficio o interés.

“1.- Inventario;

2.- Administración judicial de bienes;

3.- Adopción;

4.- Autorización para disponer derechos de incapaces;

5.- Declaración de desaparición, ausencia o muerte presunta;

6.- Patrimonio familiar;

7.- Ofrecimiento de pago y consignación;

8.- Comprobación de testamento;

9.- Inscripción y rectificación de partida;

10.- Sucesión intestada;

11.- Reconocimiento de resoluciones judiciales y laudos expedidos en el extranjero.

12.- Las solicitudes que, a pedido del interesado y por decisión del Juez, carezcan de contención; y

13.- La designación de apoyos para personas con discapacidad;

14.- Los que la ley señale.” (Art. 749 del Código procesal Civil)

1.3. Análisis doctrinario

Mejorada (2013) enfatiza que “La posesión como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria). El fundamento de la posesión en la doctrina difiere, sin embargo, como señala el autor, en nuestro país el Código Civil ha adoptado uno, el cuál debe ser adecuado acorde al tiempo y al sistema registral. La posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad que significa acreditar el dominio en cada momento, aunque ilegítimos (no propietarios) se beneficien de ello; por ello la aspiración es perfeccionar la prueba de la propiedad. Es decir, la posesión es ahora sólo la mejor fórmula que existe para resolver el problema de las dificultades probatorias.” (p.251)

Nuestra constitución Política del Perú en su artículo N°70 “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.” Además el Código civil Peruano en su artículo 923 establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Por otro lado, Windscheid, Bernardo, Diritto delle Pandette, definen el patrimonio como “Las obligaciones de una persona constituye, junto con sus

derechos patrimoniales, una unidad jurídicamente relevante. Esta unidad también se llama patrimonio.” (1925, p. 119).

El patrimonio es un conjunto de bienes que poseen deberes y obligaciones hacia una persona, susceptibles de valoración económica y que constituyen una universalidad jurídica. También hace referencia a los patrimonios de un Estado que son protegidos como valor histórico cultural del mismo.

Según el Decreto legislativo N° 295, Código Civil Peruano los bienes inmuebles son:

1. “El suelo, el subsuelo y el sobresuelo;
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales;
3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos;
4. Las naves y embarcaciones;
5. Los diques y muelles;
6. Derogado;
7. Las concesiones para explotar servicios públicos;
8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares;
9. Derogado;
10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro;

11. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.” (Art.885 del Código Civil peruano).

El código civil peruano define las clases de bienes muebles como:

1. “Los vehículos terrestres de cualquier clase;
2. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
3. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
4. Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo;
5. Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales;
6. Los derechos patrimoniales de autor, derechos de patente, nombres comerciales, marcas y otros derechos de propiedad intelectual;
7. Las rentas o pensiones de cualquier clase;
8. Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles;
9. Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro;
10. Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885.” (Art. 886 del Código Civil)

El proceso de otorgamiento de escritura pública, es un proceso donde el objeto del procedimiento es la transformación de un documento legal preexistente

de un documento privado en un documento público, es decir, formalizarlo mediante un acto público o escritura pública.

Asimismo, nuestro Código Civil peruano en su artículo N°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.

La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.”

La importancia de la celebración de la escritura pública; es que ante los registros del Estado ya se posee un reconocimiento que atribuye derechos y obligaciones, ya que los contratos privados no tienen validez si no se registran las escrituras públicas.

La transmisión de propiedad en el Perú se produce a través del mero consenso, es decir se reúne oferta de aceptación se produce consentimiento de voluntades y se emite el traspaso de una propiedad.

En el Código Civil peruano en su Artículo N°947 “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.” Además en el Artículo N°948 del Código Civil Peruano establece que “Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la

posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.”

Por consiguiente, “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.” (Art. 949 del Código Civil peruano)

De la Fuente (2015), expresa que: “la acción humana puede ser evaluada como buena o mala, justa o injusta, de acuerdo con un conjunto de principios racionales anteriores a cualquier decisión humana individual o colectiva. Si partimos de la realidad de que la tierra ha sido dada al hombre –ut operaretur– y que pertenece a todos los hombres en conjunto y a cada uno de ellos en particular, atendiendo a su natural necesidad y a su personal capacidad, es indudable que debe ser objeto de una distribución entre los hombres, en atención siempre al bien de todos en su conjunto. El hombre tiene derecho al uso de los bienes creados –un derecho natural– y se ha constituido, por lo tanto, en dueño y señor de los bienes que conforman la tierra. Hay un derecho primero y principal de todos a los bienes creados, y si es lícita, admisible e incluso conforme al derecho natural la propiedad privada, es con la condición esencial e intrínseca de supeditarse a ese derecho, anterior y superior. Sin embargo, hay muchas cosas que quedan fuera del ámbito privado, con las que no se puede comerciar, y que no pertenecen a nadie al ser de todo el mundo, como lo son, por ejemplo, el aire y el agua. Ahora bien, debemos recordar que desde hace siglos han surgido, de parte de juristas y filósofos, una serie de preguntas claves como las siguientes: ¿de quién es el espacio? ¿quién es el dueño de la tierra, del mar y del aire? Las respuestas han sido variadas y numerosas en este largo período de tiempo.”

1.3. Marco Conceptual

Cesar Landa (2016), “el derecho al debido proceso resulta implícito del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que supone tanto la observancia de los derechos fundamentales esenciales de proceso, como de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso.”

El debido proceso busca garantizar que todo proceso judicial se lleve a cabo mediante lo establecido en la ley; que las partes involucradas en el proceso tengan conocimiento del mismo, además de contar con autoridades competentes y el derecho de defenderse y de recibir una sentencia.

Es un escrito que tiene poderes legales sobre alguna propiedad o bien; donde se establecen los términos de entrega y venta de un bien; además de las condiciones con la cual se vende el bien; que involucra dos partes la parte vendedora y la parte compradora. “Un contrato de compraventa es un acuerdo bilateral, oneroso, consensual o formal entre dos personas, donde una parte, denominada comprador, se compromete a entregar una cantidad de dinero o signo que lo represente a otra, considerada vendedor. En este contrato se establecen obligaciones y derechos para ambas partes. La compraventa despliega efectos al realizarse el acuerdo entre comprador y vendedor. Ambas partes tienen el derecho de exigir el cumplimiento de las obligaciones detalladas.” (“Conceptos Jurídicos – Diccionario de Términos Jurídicos,” 2022)

Todo contrato de compraventa debe poseer las siguientes características:

- “Consensual. Se produce entre los contratantes de conformidad entre ellos, existe un acuerdo mutuo. Se permite la libertad de forma en ese contrato.
- Bilateral. Ambos contratantes tienen obligaciones recíprocas.
- Oneroso. El contrato supone la equivalencia de prestaciones entre el comprador y el vendedor. No es gratuito, sino que se paga un precio por su redacción y tramitación.
- Traslativo del dominio. Este contrato sirve para transmitir el dominio de la propiedad de una cosa mueble o inmueble, siendo necesario para la entrega de la cosa.
- Objeto. El objeto del contrato puede ser un bien mueble o inmueble, derechos reales o de crédito. No puede ser dinero ni servicios.” (“Conceptos Jurídicos – Diccionario de Términos Jurídicos,” 2022)

Las personas que deseen vender o comprar algo deben poseer los siguientes requisitos:

- “Tengan capacidad plena de obrar;
- Los menores emancipados con un complemento de capacidad en cierto tipo de contratos, como los de bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o en objetos de valor extraordinario;
- No pueden comprar los bienes de una persona tutelada;
- Tampoco puede el albacea comprar los bienes que estuvieran a su cargo;
- Los empleados públicos no pueden comprar los bienes que estuvieran bajo su propia administración.” (“Conceptos Jurídicos – Diccionario de Términos Jurídicos,” 2022)

De acuerdo al Código Civil Peruano en el Artículo N° 923 los poderes sobre una propiedad son:

- El uso: Para Avendaño (1984) “El derecho de usar es el servirse del bien, utilizarlo, para lo cual existe. Se usa una casa habitándola, se usa un automóvil valiéndose de él como medio de transporte.” (p.101). Es decir, es la utilización libre del bien para su uso y aprovechamiento.
- Goce o disfrute: Avendaño (1984) sostiene que: “(...) En el disfrute la propiedad adquiere contenido económico, importancia social y a veces también política. Por ello, este es el atributo que debe más urgentemente armonizar con el interés social. Esta es la que podríamos llamar la “zona del conflicto social.” (p. 101-102). De acuerdo a lo anteriormente planteado, el goce o disfrute de un bien es el aprovechamiento que le saca el dueño, ya sea para uso propio o explotación económica, entre otros, para el consumo y beneficio del propietario en sí.
- Disposición: “El derecho a disponer es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio, pues el uso y el goce son actos de administración, por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disposición tanto material como jurídica, consumiéndolos, afectándolos, desmembrándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito.” (Arias, 2011, p.191).
- Reivindicación: El Código Civil en su artículo N° 927 señala: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.” Por lo tanto, es cuando el propietario solicita la recuperación del bien ante una autoridad legal, para ejercer sobre él, sin intromisión de terceros o de un poseedor ilegal.

De acuerdo con nuestro Código Civil peruano en su artículo N° 950 “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.” Asimismo, en su Artículo N° 951 del Código Civil Peruano “La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.” Además “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.” (Art. 952 del Código Civil Peruano)

Por consiguiente, la interrupción de la prescripción esta dentro de la prescripción adquisitiva en el dominio; que hace perder todo el proceso y tiempo para adquirir por prescripción. “Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.” (Art. 953 del Código Civil Peruano)

Las personas jurídicas son adjudicadas por el Estado que ejerciesen un poder según el marco de la Ley; basándose en los principios legales, en la equidad y justicia. “Una persona jurídica es una organización o institución formada por varias personas físicas que posee personalidad jurídica, es decir, tiene capacidad

independiente de la de sus miembros para ser titular de obligaciones y derechos.”
 (“Conceptos Jurídicos – Diccionario de Términos Jurídicos,” 2022)

En el Código Civil peruano en su Artículo N°76 “La existencia, capacidad, régimen, derechos, obligaciones y fines de la persona jurídica, se determinan por las disposiciones del presente Código o de las leyes respectivas. La persona jurídica de derecho público interno se rige por la ley de su creación.”

Por consiguiente, “La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley. La eficacia de los actos celebrados en nombre de la persona jurídica antes de su inscripción queda subordinada a este requisito y a su ratificación dentro de los tres meses siguientes de haber sido inscrita. Si la persona jurídica no se constituye o no se ratifican los actos realizados en nombre de ella, quienes los hubieran celebrado son ilimitada y solidariamente responsables frente a terceros.” (Art. 77 del Código Civil Peruano)

Las empresas se extinguen por diferentes motivos que en la mayoría se fundamentan por causas económicas que no subsidian los gastos y actividades de la empresa; por ello la mayoría de las empresas en esta situación deciden cerrar, para ello realizan los siguientes pasos:

“1. Inscribir la disolución y liquidación en la Sunarp;

Para que una sociedad anónima deje de existir en Registros Públicos, debe primero realizar esta inscripción;

2. Inscribir la extinción en la Sunarp

Al realizar la extinción de la sociedad y luego la baja de RUC de persona jurídica, la empresa dejará de existir como tal para la sociedad y las diferentes entidades reguladoras, como Sunat y Sunarp;

3. Dar de baja al RUC de persona jurídica en la Sunat

Con esto, la empresa dejará de estar inscrita como contribuyente en la Sunat, esto evita que se sigan generando nuevas obligaciones tributarias para tu empresa.”

(“Gobierno Del Perú,” 2022)

En la Ley General de Sociedades enfatiza en su Artículo N°407 las distintas razones por las que se extingue una empresa:

- “Vencimiento del plazo de duración.
- No haber alcanzado los objetivos planeados.
- Junta general sin actividad.
- Pérdidas que reduzcan el patrimonio a menos de la tercera parte del capital pagado.
- Acuerdo de la junta de acreedores.
- Falta de pluralidad de socios.
- Resolución adoptada por la Corte Suprema.
- Acuerdo de la junta general de accionistas.
- Cualquier otra causa establecida en la ley.” (Art. 407 de la Ley N° 26887)

Por último, “Con la liquidación terminada, el liquidador puede inscribir la extinción de la sociedad o empresa en la SUNARP, indicando el nombre y domicilio de la persona que custodiará los libros y documentos de la empresa. Finalmente, una vez inscrita la extinción podrás solicitar la baja de inscripción de RUC para persona jurídica en la SUNAT.” (“Gobierno Del Perú,” 2022)

El rol que desempeña las notificaciones son: “(...) poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales. El Juez, en decisión motivada, puede ordenar que se notifique a persona ajena al proceso.

Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código, salvo los casos expresamente exceptuados.” (Art. 155 del Código Procesal Civil)

Según el Código Procesal Civil en su artículo N°157 “La notificación de las resoluciones judiciales, en todas las instancias, se realiza por vía electrónica a través de casillas electrónicas implementadas, de conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo 017- 93-JUS, con las excepciones allí establecidas.”

Estas notificación son de gran importancia ya que le dan conocimiento a las personas de cómo va su proceso judicial; de manera que la persona tome las medidas necesarias para llevar a cabo su proceso.

Un edicto es un ordenamiento o llamamiento que generalmente realiza la autoridad a una persona o un grupo de personas para que comparezcan ante un proceso a deducir algún derecho.

Como notificación se hace por medio de un periódico o diario de mayor circulación donde se expone la adquisición de un bien; con el fin de conocer si hay una o más personas relacionadas al edicto.

De acuerdo con el Código Procesal Civil en su Artículo N° 167 “La publicación de los edictos se hace en el portal web oficial del Poder Judicial. Si ello no fuera posible por las condiciones tecnológicas o lejanía del órgano jurisdiccional, el edicto se publica en el diario de mayor circulación de la circunscripción. A falta de diarios, la publicación se hace en la localidad más próxima que los tuviera, debiéndose además fijar el edicto en la tablilla del Juzgado y en los sitios que aseguren su mayor difusión.

En todos los casos, la publicación debe efectuarse por un periodo de tres días hábiles acreditándose su realización, agregando al expediente la constancia de su publicación web emitida por el especialista o secretario judicial respectivo y la impresión de la publicación realizada en el portal institucional o, de ser el caso, el primer y el último ejemplar de las publicaciones realizadas en los diarios.”

Además, “Los edictos contendrán, en síntesis, las mismas prescripciones de la cédula, con transcripción sumaria de la resolución. La publicación se hará por tres días hábiles, salvo que este Código establezca número distinto. La resolución se tendrá por notificada el tercer día contado desde la última publicación, salvo disposición legal en contrario.

El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial podrá disponer la adopción de un texto uniforme para la redacción de edictos.” (Art. 168 del Código Procesal Civil)

CAPITULO II

CASO PRÁCTICO

2.1. Planteamiento del caso

En el presente caso práctico la señora **ROSA AMELIA GOMEZ CHECA**, la cual es una persona de la tercera edad que ha venido viviendo por mas de 40 años en su departamento ubicado en el centro de Lima, y la cual cumplido con su obligación como deudora pagando el monto total de la compraventa de dicho departamento a la **CONSTRUCTORA CHIRA S.A.**

JUZGADO:	28 JUZGADO CIVIL DE LIMA
EXPEDIENTE:	10015-2019-0-1801-JR-CI-28
JUEZ:	PINEDO OBB EDWIN ANIBAL
DEMANDANTE:	ROSA AMELIA GOMEZ CHECA
DEMANDADOS:	CONSTRUCTORA CHIRA S.A. ESPANTOSO PEREZ ALBERTO RICARDO TRESPALACIOS CHUNGA ALBERTO

2.2. Síntesis del caso

La señora **ROSA AMELIA GÓMEZ CHECA**, compro un departamento ubicado en el centro de Lima, por el monto de **S/. 1´700,000.00** soles oro, a la **CONSTRUCTORA CHIRA S.A.**, firmando sus representantes legales al momento de la compra venta los señores **ESPANTOSO PÉREZ ALBERTO RICARDO** y

TRESPALACIOS CHUNGA ALBERTO, en donde la compradora solo paga el 50% del monto total a la firma del contrato, obligándose a pagar lo restante en armadas, para que puedan celebrarse una vez pagada el monto total, el otorgamiento de escritura pública, sin embargo cuando la demandante al fin pudo cancelar la deuda, le empresa dejó de existir, dejando que pasara el tiempo de forma imprudente, confianza en promesas de los socios, sin embargo nunca se pudo formalizar la compra.

Que, habiendo transcurrido mas de 30 años, estando la señora en la posesión del departamento sin problema alguno, ha solicitado en el 2019, a través de una demandada de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**, contra la **CONSTRUCTOR CHIRA SA** y sus representantes, se pueda inscribir su derecho de propiedad en la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS** y todos puedan determinarlo.

Que, la demanda recae ante el **28 JUZGADO CIVIL DE LIMA** y con número de expediente: **10015-2019-0-1801-JR-CI-28**, siendo el juez quien califica la demanda, analizando los requisitos de forma y de fondo que señala nuestro código procesal civil:

“Artículo 424.- Requisitos de la demanda

La demanda se presenta por escrito y contendrá:

- 1.- La designación del Juez ante quien se interpone.
- 2.- El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229.
- 3.- El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo.

4.- El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda.

5.- El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide.

6.- Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad.

7.- La fundamentación jurídica del petitorio.

8.- El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse.

9.- El ofrecimiento de todos los medios probatorios.

10.- La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos y de declaración judicial de paternidad. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.

Artículo 425.- Anexos de la demanda

A la demanda debe acompañarse:

1.- Copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso, del representante.

2.- El documento que contiene el poder de iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado.

3.- Los medios probatorios que acrediten la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas.

4.- Los medios probatorios de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia de un conflicto de interés y en el caso del procurador oficioso.

5.- Los documentos probatorios. Si el demandante no dispusiera de algún medio probatorio, describe su contenido, indicando con precisión el lugar

donde se encuentran y solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.

6.- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo.

Artículo 426.- Inadmisibilidad de la demanda

El Juez declara inadmisibile la demanda cuando:

- 1.- No tenga los requisitos legales.
- 2.- No se acompañan los anexos exigidos por ley.
- 3.- El petitorio sea incompleto o impreciso.
- 4.- Contenga una indebida acumulación de pretensiones.

En estos casos el Juez ordenará al demandante subsane la omisión o defecto en un plazo no mayor de diez días. Si el demandante no cumpliera con lo ordenado a criterio del Juez, este rechaza la demanda y ordena el archivo del expediente.

Artículo 427.- Improcedencia de la demanda

El Juez declara improcedente la demanda cuando:

- 1.- El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar;
- 2.- El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;
- 3.- Advierta la caducidad del derecho;
- 4.- No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio; o
- 5.- El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible.

Si el Juez estima que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de plano expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos. Si el defecto se refiere a alguna de las pretensiones, la declaración de improcedencia se limita a aquellas que adolezcan del defecto advertido por el Juez.

Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el Juez pone en conocimiento del demandado el recurso interpuesto. La resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes.” (Código Procesal Civil Peruano, 2022)

Es por ello que con fecha 16 de julio del 2020, se declara INADMISIBLE LA DEMANDA con la RESOLUCIÓN N° 1, solicitando:

“a). Que, la demanda es planteada contra los representantes de la CONSTRUCTORA CHIRA S.A., señores Alberto Ricardo Espantoso Pérez y Alberto Trespalcios Chunga (actualmente fallecidos), para que otorguen la escritura pública a favor de la demandante, esto según lo expuesto en el petitorio de la demanda. Artículo 78° del Código Civil: “La persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de estos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas”. Que, atendiendo a la norma sustantiva expuesta la parte demandante deberá de aclarar lo peticionado, respecto a las personas que demanda. Por estas consideraciones, y con la facultad contenida en los artículos 426° y 551° del Código Procesal Civil; SE RESUELVE: DECLARAR INADMISIBLE la demanda, concediendo a la demandante el término de TRES DÍAS para que subsane las observaciones efectuadas, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y archivarse el expediente.”

Que, la parte demandante subsana la demanda con fecha 21 de octubre del 2021, modificando su pretensión a fin que el juez pueda declarar su admisión es por ello que con fecha 18 de febrero del 2021, el juez resuelve: “ADMITIR a trámite la demanda de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA; debiendo substanciarse en la VÍA SUMARÍSIMA; teniéndose por ofrecido sus medios probatorios, corrarse TRASLADO de la demanda a CONSTRUCTORA CHIRA S.A. por el término de ley;

bajo apercibimiento de seguirse el proceso en su rebeldía. Al Primer Otrosí: Téngase presente la designación del letrado, para los fines de Ley. Al Segundo Otrosí: Téngase por autorizada a la persona que designa para el fin que precisa. Sin perjuicio de tener presente su correo electrónico y número celular que precisa. Interviniendo la Especialista Legal, que da cuenta.”

Se ha corrido traslado a la demanda a las partes demandadas, sin embargo, no contestan pues estos ya no existen como Persona jurídica y sus representantes han fallecido es por ello que lo único que falta esperar solo es la audiencia y así tener una sentencia favorable en beneficio de la señora **ROSA AMELIA GÓMEZ CHECA**, y así tenga inscrito su derecho como propietaria.

2.3. Análisis y opinión crítica del caso

En el presente caso práctico, se aprecia como el derecho de propiedad salta a la luz, ya que una persona que durante años se ha encontrado pagando el costo de su bien inmueble hasta poder cumplir y convertirse como propietaria, sin embargo, a pesar de haber, realizado el pago de forma completa, la empresa donde adquirió dicho bien ha dejado de existir, legalmente, hecho que la perjudica para poder inscribir su derecho como propietaria en la SUNARP, es por ello que debe iniciar un proceso judicial denominado OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA para que su derecho de propiedad al fin sea reconocido, debiendo ser mas directo y llegar a dicho fin a través de un proceso Notarial, donde se corrobore la buena fe y el correcto actuar del comprador.

CAPITULO III

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

3.1. Jurisprudencia nacional

CASACIÓN 939-2017- LIMA, EMITIDA POR LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA, en la cual versa el tema de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

Sustenta su decisión en los siguientes fundamentos:

“1) El proceso de otorgamiento de escritura pública exige que el Juez controle la celebración y validez del contrato, y solo una vez acreditados tales presupuestos pueda dotársele de una mayor formalidad documental;

2) Es evidente que el notario no puede prestar su auxilio cuando el acto es falso, nulo o irregular, siendo que en tales casos la demanda de otorgamiento de escritura pública es infundada;

3) En el caso concreto, el demandante persigue que el Contrato Privado de Compra Venta de fecha seis de marzo de mil novecientos noventa y ocho se eleve a escritura pública; sin embargo, tal pretensión solo puede ampararse cuando se trata de un acto jurídico válido, de conformidad con los artículos 1351 y 1412 del Código Civil;

4) No obstante, en el presente caso no hay prueba de la celebración del contrato, pues la simple huella en la última hoja del documento privado no acredita la declaración de voluntad de la vendedora Cipriana Monzón Palomino viuda de Molina respecto del objeto y el precio de venta, que son los datos que solo aparecen en la primera hoja, pero no en la segunda; por tanto, no existe manifestación de voluntad sobre los elementos esenciales de la compra venta. Asimismo, la huella no ha sido

objeto de pericia, por lo que no existe certeza de que tal impresión digital le pertenezca realmente a la vendedora, más aún si el demandante no ofreció tal prueba y el Juez no puede atribuirse la actividad probatoria de las partes; (...)"

CASACIÓN N 3371-2018, EMITIDA POR LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA, TENIENDO COMO MATERIA LA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA:

En el considerando séptimo y octavo señala lo siguiente: "Ello es así porque el otorgamiento de escritura pública sirve para formalizar el acto jurídico y para publicitar una situación existente, pero de ninguna manera supone que se desatiendan las cláusulas incorporadas al contrato; de suerte que al desestimarse la demanda bajo el criterio que con el otorgamiento estaría operando la transferencia de la propiedad se incurre en error, pues ella queda en manos del reservista hasta el pago.

Por lo demás, que pueda otorgarse escritura pública se evidencia con absoluta claridad cuando el artículo 1584 del Código Civil, señala que el pacto con reserva de propiedad es oponible a terceros cuando se trate de bienes inscritos y cuando el 2019 del mismo cuerpo legal establece que se trata de pacto posible de inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble, circunstancias que solo pueden ocurrir si existe la escritura pública correspondiente."

CASACIÓN 1032-2015, EMITIDO POR LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE HUARA.

Que, con fecha 10 de setiembre del 2015, la sala permanente de la corte suprema de justicia de la república decide sobre el caso de la sucesión de ERMILIO

MONROY SANTOS y la ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PROPIA SAN MARTIN DE PORRES, es por ello que podemos señalar como fundamentos más resaltantes el de:

“Que, el proceso de otorgamiento de escritura pública no es exclusivo para contratos de compraventa en el cual, por prescripción del artículo 1549 del Código Civil, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad, sino a todo acto jurídico, salvo aquellos para los que la norma exija formalidad alguna bajo sanción de nulidad, ello por respeto a la libertad de contratación. Por tanto, el hecho de que en el Título Provisorio no se consigne precio por la transferencia, no es motivo para desestimar la presente demanda. Ello aunado a que en el proceso de nulidad de acto jurídico (Expediente N° 1580-2009) se ha declarado nula la adjudicación de la propiedad otorgada por la Asociación demandada a favor de Augusto Monroy Gereda y esposa, y si bien se ha interpuesto demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, ello no enerva la validez de lo resuelto en el proceso de nulidad de acto jurídico, mientras no exista sentencia judicial que declare lo contrario.

Octavo. – Que, siendo ello así, y teniendo en cuenta que del análisis del Título Provisorio se advierte que se ha señalado que el Título Definitivo quedaba pendiente, lo cual constituye el convenio de formalidad efectuado unilateralmente, convenio que debe ser observado, y, por tanto, ante el incumplimiento de la formalidad convenida, puede compelerse a cumplir con ella. Además, que. del texto del Título Provisorio se advierte que éste otorgaba facultades inherentes al derecho de propiedad establecidas en el artículo 923 del Código Civil, lo que ha sido corroborado también en el proceso de nulidad de acto jurídico antes mencionado.

Noveno. – Que, debe tenerse presente además lo estipulado en el artículo 140 del Código Civil, en cuanto señala que “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”, de modo que, es por medio de los actos jurídicos que se producen las relaciones jurídicas de carácter patrimonial que hacen viable el tráfico jurídico.

Décimo. – Que, entonces puede colegirse claramente que la intención del otorgante al momento de suscribir el mencionado acto jurídico fue la de en un futuro formalizar la transferencia de propiedad del inmueble denominado Lote N° 74, Manzana E, inscrita en la Partida Registral N° 60027619; en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que merece ampararse el recurso de casación por las infracciones normativas de orden material denunciadas.

DECISIÓN

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve:

Declarar FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la Sucesión de Ermilio Monroy Santos a fojas setecientos setenta y tres; en consecuencia, CASARON la resolución de vista de fojas setecientos sesenta, del treinta y uno de octubre de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura.

Actuando en sede de instancia REVOCARON la resolución apelada de fojas setecientos treinta y seis, su fecha treinta de julio de dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda, REFORMÁNDOLA declararon FUNDADA la demanda, en consecuencia, la Asociación Pro-Vivienda Propia San Martín de

Porres debe otorgar escritura pública del Título Provisional de fecha veinticuatro de setiembre de mil novecientos setenta y cuatro.

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano», bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por la Sucesión de Ermilio Monroy Santos con la Asociación Pro-Vivienda Propia San Martín de Porres sobre otorgamiento de escritura pública. Interviene el señor Juez Supremo Miranda Molina por licencia de la señora Juez Supremo Del Carpió Rodríguez. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.”

CONCLUSIÓN

- Los compradores de bienes muebles o inmuebles tienen el derecho a que se realice sin problema o litigio el otorgamiento de escritura pública cuando haya cumplido con su obligación y el Estado debe garantizar ello.
- En los procesos de otorgamiento de escritura pública la demora en las notificaciones afectan al proceso a tal punto de generarle perjuicio al demandante en su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso.
- El derecho de propiedad de las personas es regulado y protegido por las normas actuales vigentes y por ello no debe existir ningún tipo de problema al momento de inscribir tu propiedad antes los registros públicos.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda a los legisladores brindar protección a las personas que han adquirido bienes, pero los vendedores quienes son personas jurídicas inexistentes puedan adquirir su reconocimiento de propiedad de forma administrativa
- Se recomienda al legislador poder brindarle facultades a las notarias para que se realice el otorgamiento de escritura pública vía notarial cuando la empresa se halla extinto
- Se recomienda al poder judicial a realiza con mayor celeridad los procesos de otorgamiento de escritura pública, pues las personas tienen el derecho a que su propiedad sea inscrita en SUNARP.

REFERENCIAS

Bernardis Llosa, Luis Marcelo de. El debido proceso como garantía constitucional de la administración de justicia: una aproximación Procesal. Lima, 1994. Tesis PUCP: Tesis (Lic.) -- PUCP. Facultad de Derecho.

César Landa Arroyo. (2016). El derecho fundamental al debido proceso ya la tutela jurisdiccional. *Pensamiento Constitucional*, 8(8), 446–461. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/pensamientoconstitucional/article/view/328>

Código Civil. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú)

Conceptos Jurídicos – Diccionario de términos jurídicos. (2022, 23 de marzo). Recuperado el 22 de junio de 2022, del sitio web de Conceptos Jurídicos: <https://www.conceptosjuridicos.com/pe/contrato-de-compraventa/>

Conceptos Jurídicos – Diccionario de términos jurídicos. Persona Jurídica en Perú, qué es, clasificación y atributos. (2020, 7 de octubre). Recuperado el 22 de junio de 2022, del sitio web de Conceptos Jurídicos: <https://www.conceptosjuridicos.com/pe/persona-juridica/>

Constitución Política del Perú [Const] Art. 2, 29 de diciembre de 1993.

Couture, Eduardo (1985). *Fundamentos del Derecho procesal civil*. Buenos Aires. Ediciones Depalma.

Gobierno del Perú. (2022, 22 de junio). Recuperado el 23 de junio de 2022, de

<https://www.gob.pe/22280-cerrar-una-empresa-o-negocio-etapas-del-cierre-definitivo-de-una-empresa>

Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. Derecho & Sociedad, (40), 251-256. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

WINDSCHEID, Bernardo, Diritto delle Pandette, t. 1, Torino: 1925, p. 119.

Véscovi, Enrique (1984). Teoría General del Proceso. Bogota. Editorial Themis S.A

ANEXOS:



Especialista Legal: Expediente N° 10015-19

Resolución número 01
Lima, tres de julio
Del dos mil veinte. -

AUTOS Y VISTOS: con la demanda interpuesta y con los recaudos que se acompañan y que se dan cuenta en la fecha debido al estado de emergencia decretado por la pandemia del Covid-19 a nivel mundial, siendo ello así, procedemos a dar cuenta de la presente demanda; y,

ATENDIENDO:

Primero: Que es obligación del Juzgador calificar las demandas para su admisibilidad y procedencia a tenor de los Artículos cuatrocientos veintiséis y cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil;

Segundo: Que, las normas procesales son de carácter imperativo, según lo establece el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil;

Tercero: Que, de la revisión de la demanda de otorgamiento de escritura pública aparece que se ha incurrido en defectos de forma, siendo estos los siguientes:

a). Que, la demanda es planteada contra los representantes de la CONSTRUCTORA CHIRA S.A., señores Alberto Ricardo Espantoso Pérez y Alberto Trespalcios Chunga (actualmente fallecidos), para que otorguen la escritura pública a favor de la demandante, esto según lo expuesto en el petitorio de la demanda.

Artículo 78° del Código Civil: "La persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de estos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas".

Que, atendiendo a la norma sustantiva expuesta la parte demandante deberá de aclarar lo peticionado, respecto a las personas que demanda.

Por estas consideraciones, y con la facultad contenida en los artículos 426° y 551° del Código Procesal Civil; SE RESUELVE:

DECLARAR INADMISIBLE la demanda, concediendo a la demandante el término de **TRES DÍAS** para que subsane las observaciones efectuadas, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y archiversse el expediente.



Señor Juez

Razón



En cumplimiento de mis funciones; doy cuenta a Ud.; que en la fecha se me a hecho entrega los autos que precede, para su debida cuenta. Es todo cuanto digo.

Lima, 18 de febrero del 2021



EXPEDIENTE : 10015-2019-0-1801-JR-CI-28
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ : PINEDO OBB EDWIN ANIBAL
ESPECIALISTA : URQUIA BEDRINANA, NERY
DEMANDADO : CONSTRUCTORA CHIRA SA ,
DEMANDANTE : ROSA AMELIA GOMEZ CHECA

Resolución N°02

Lima, 18 de febrero del 2021

Vista la razón que precede: Téngase presente

Al escrito N°64067-2020 de la mesa de partes web

Al escrito presentado. Al Principal, Tercer y Cuarto Otrosí; y, Considerando: **PRIMERO:** A que, estando al principio de Tutela Jurisdiccional efectiva que le asiste a todo justiciable el derecho de recurrir al Órgano Jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso tal como lo establece el artículo Primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil. **SEGUNDO:** A que, la demanda incoada reúne los presupuestos de admisibilidad y procedibilidad a tenor de lo dispuesto en el artículo 424 y 425 del Código anotado, no advirtiéndose que se encuentra incurso en ninguna de las causales de inadmisibilidad ni de improcedencia que establece los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil, en consecuencia, Se resuelve: **ADMITIR** a trámite la demanda de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**; debiendo substanciarse en la **VÍA SUMARÍSIMA**; teniéndose por ofrecido sus medios probatorios, corrase **TRASLADO** de la demanda a **CONSTRUCTORA CHIRA S.A.** por el término de ley; bajo apercibimiento de seguirse el proceso en su rebeldía. Al Primer Otrosí: Téngase presente la designación del letrado, para los fines de Ley. Al Segundo Otrosí: Téngase por autorizada a la persona que designa para el fin que precisa. Sin perjuicio de tener presente su correo electrónico y número celular que precisa. Interviniendo la Especialista Legal, que da cuenta.



Señor Juez

Razón



En cumplimiento de mis funciones; doy cuenta a Ud.; que en la fecha se me ha facilitado los autos y el escrito que precede, para su debida cuenta. Es todo cuanto indico.

Lima, 03 de junio del 2022

EXPEDIENTE : 10015-2019-0-1801-JR-CI-28
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ : PINEDO OBB EDWIN ANIBAL
ESPECIALISTA : URQUIA BEDRINANA, NERY
DEMANDADO : CONSTRUCTORA CHIRA SA,
DEMANDANTE : ROSA AMELIA GOMEZ CHECA

Resolución N° 03

Lima, 03 de junio del 2022

Vista la razón que precede: Téngase presente

Al escrito N° 20784-2022 de la mesa de partes web

- Notifíquese a la demandada CONSTRUCTORA CHIRA S.A. con la demanda, anexos, escrito de subsanación, anexos y auto admisorio en la dirección que se precisa. Reasumiendo sus funciones el señor Juez y la Especialista Legal, que da cuenta.