



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
MODULO BASICO DE JUSTICIA DE LA ESPERANZA
JUZGADO CIVIL PERMANENTE**

EXPEDIENTE : 00185-2019-0-1618-JM-CI-01
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ : FELIX ENRIQUE RAMIREZ SANCHEZ
ESPECIALISTA : ERWIN LEWIS GUEVARA LINARES
DEMANDADO : OBANDO ROBLES, ELI
OBANDO ROBLES, CARMEN ROSA
OBANDO ROBLES, MARIA DEL PILAR
OBANDO ROBBLES, DENNI JOE
OBANDO ROBLES, ALEX EDINSON
DEMANDANTE : PEÑA GARCIA, VICTORIA

SENTENCIA No. – 2023

El proceso civil no debe, ni puede dejar de reconocer, que en cierto supuesto fácticos, que se dan de manera excepcional, hay personas que participan como parte en el proceso que se encuentran -desde el punto de vista procesal- en desventajas respecto a la otra parte, debido a su condición de vulnerabilidad; situación que obliga a los jueces y juezas a garantizar los derechos procesales de todos y todas las partes involucradas, incluidas las personas que se encuentra en condición de vulnerabilidad, compensando dicha desigualdad a través de ajustes del procedimiento mismo.

En el presente caso, se observa que la pretensión planteada en el escrito de demanda contiene una indebida calificación jurídica en relación a los hechos expuestos, y es que dicho error es imputable a la defensa técnica (abogado) de la demandante, siendo que esta última, es una persona adulta mayor al contar con 88 años de edad, lo que la coloca en una situación de desventaja judicial (vulnerabilidad procesal), por lo que, el Juez Civil procede aplicar de manera excepcional la figura procesal convencional de “suplencia de queja deficiente”, corrigiendo así el error cometido en el petitorio, entendiéndose correctamente que la pretensión en el presente proceso, es la de perfeccionamiento de contrato de compra venta de un bien subdividido, lo que permite que se expida una sentencia de fondo, formalmente válida y sustancialmente justa, evitando así la denegación de la justicia civil a dicha persona vulnerable.

RESOLUCIÓN NÚMERO CATORCE

La Esperanza, diez de junio

Del año dos mil veintitrés. -

I. ASUNTO:

Determinar la fundabilidad o no de la pretensión requerida por doña **VICTORIA PEÑA GARCÍA**, quién solicita el otorgamiento de escritura pública respecto del acto jurídico suscrito con fecha 10 de agosto de 1994, de compra – venta del cincuenta por ciento (50%) de los derechos y acciones del bien inmueble ubicado en **PUEBLO JOVEN LA ESPERANZA SECTOR JERUSALEN BARRIO 2 MZ 13 LT 10A**, distrito La Esperanza, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, identificado actualmente como calle Los Reyes 237-A, el cual se encuentra inscrito en la partida Registral No. P14214950 del Registro de Bienes



Inmuebles zona registral N° V – Sede Trujillo de Registros Públicos, dejando señalado que dicha partida es producto de la desmembración de la partida matriz No. P140101493.

II. ANTECEDENTES:

A.- ESCRITO DE DEMANDA

Con fecha 01 de agosto del 2019, **VICTORIA PEÑA GARCÍA** interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra la sucesión intestada de la señora Margarita Robles Rodríguez, con la finalidad de perfeccionar la transferencia, respecto del acto jurídico de compra – venta del inmueble de 152.8600 m² ubicado en **PUEBLO JOVEN LA ESPERANZA SECTOR JERUSALEN BARRIO 2 MZ 13 LT 10A**, distrito La Esperanza, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, identificado como calle Los Reyes 237-A, el cual se encuentra inscrito en la partida Registral No. P14214950 del Registro de Bienes Inmuebles Zona Registral N° V – Sede Trujillo de Registros Públicos.

Fundamenta la accionante, dicha pretensión, aseverando que en fecha 10 de agosto de 1994 celebró con Félix Obando Conde y Margarita Robles Rodríguez un contrato de compraventa de un sub lote, el cual se encontraba al momento de la suscripción del acto jurídico, dentro del lote matriz, signado con la partida electrónica No. P14010493 del Registro de Bienes Inmuebles, Zona Registral N° V – Sede Trujillo de Registros Públicos. Así mismo, refiere que realizaron los trámites municipales y registrales para desmembrar dicho bien, dando lugar a la desmembración de 2 sub lotes, quedando así sub divididos en dos partidas registrales electrónicas No. P14214949 y No. P14214950 de la misma zona registral respectivamente.

También se alega, que el lote inscrito en la partida electrónica P14214950, es el que le pertenece, producto de la compra venta anteriormente descrita, el cual viene ocupando desde el 10 de agosto del año de 1994 hasta la fecha; precisa también, que dicho bien cuenta con numeración de finca signado como calle Los Reyes No. 237-A Sector Jerusalén - Barrio 2 del distrito de La Esperanza, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Seguidamente señala que ambos vendedores fallecieron, don Félix Obando Conde falleció el 19 de marzo del año 2014 y posteriormente, la señora Margarita Robles Rodríguez en fecha 22 de enero 2017, situación que no permitió perfeccionar el contrato; y finalmente afirma como un dato adicional, que los miembros que conforman la sucesión intestada de los entonces vendedores se encuentra residiendo en el inmueble continuó (el otro sub lote) y que tiene la denominación de calle Los Reyes No. 237 Sector Jerusalén, Barrio 2 del distrito de La Esperanza. Ante esta situación de incertidumbre es que la accionante acude a este órgano jurisdiccional en busca de tutela jurisdiccional efectiva.

B.- DECURSO PROCESAL

- (i).- Mediante resolución número dos de fecha 09 de diciembre del 2019 se admite la demanda y se dispone correr traslado a los co-demandados, tanto de la demanda como de sus anexos (folios 59 a 98);
- (ii).- Pese haber sido notificados, los demandados con la demanda y anexo, éstos no ejercieron su derecho de contradicción dentro del término de ley, emitiéndose la resolución tres de fecha 04 de marzo del año 2020 declarando rebeldes a todos los demandados (folios 74);



- (iii).- En fecha 30 de abril del año 2021, los co-demandantes deducen nulidad de lo actuado (folios 123 a 127), la cual es declarada infundada mediante resolución número ocho de fecha 06 de junio del año 2022 y a la vez, se programa fecha para la audiencia única (folios 138 a 140);
- (iv).- Con fecha 05 de septiembre del año 2022 se llevó a cabo la audiencia única (folios 152 a 154) donde se declaró saneado el proceso, se fijó puntos controvertidos, admitió medios probatorios y se actuaron los mismos;
- (v).- Por resolución doce, de fecha 18 de octubre del año 2022, se fija fecha para la inspección judicial (folios 161)
- (vi).- Con fecha 18 de noviembre del año 2022 se realizó la audiencia única conforme consta en el acta de su propósito (folios 163 a 164), siendo el estado del proceso el de emitir sentencia.

III.- CUESTIÓN PREVIA:

A.- LA VULNERABILIDAD DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES EN EL PROCESO CIVIL

- 3.1.** Como cuestión previa y antes de analizar el caso concreto, debemos precisar que el sistema interamericano, como nuestro sistema constitucional, reconocen al adulto mayor como una “categoría sospechosa”, en tanto, son considerados parte del grupo social que ha sido históricamente discriminados, encontrándose en una situación de vulnerabilidad y que, por ende, merecen recibir una tutela especial o diferenciada de parte del ordenamiento jurídico. Y es que dicha protección cualificada consiste en establecer que toda distinción que se funde en alguno de estos criterios expresamente vedados, estará afecta a una presunción de inconstitucionalidad, la cual solo podrá ser desvirtuada a través de una justificación estricta, objetiva y razonable¹.
- 3.2.-** Teniendo en cuenta lo dicho, podemos afirmar que existe una correlación sustancial entre la categoría sospechosa (grupos vulnerables) y el deber de protección; en tanto existe la obligación de todo órgano estatal [incluido el jurisdiccional] de garantizar los derechos sustantivos y procesales a toda persona y en especial a las personas en condición de vulnerabilidad, debiendo reconocer la situación de desventajas y desigualdad material en las que se encuentran, lo que obliga al Estado a compensar dicha desigualdad para lograr la efectivización real de todo derecho fundamental.
- 3.3.-** En términos precisos, la “vulnerabilidad” constituye aquella situación de desventaja y exclusión (discriminación) en la que se encuentran ciertos grupos de personas por una razón o condición objetiva como pueden ser factores físicos, personales (edad,

¹Ver sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional en el Exp. N.º 2317-2010-AA/TC y Exp. 5157-2014-PA/TC, siendo en esta última, que reconoce de manera expresa que el adulto mayor es considerado una categoría sospechosa en los términos del artículo 22 de la Constitución



orientación sexual, sexo, discapacidad, etc), económicos -sociales (migrantes, pobreza), culturales y/o políticos en relación a las demás personas, causando de esta manera limitaciones en el ejercicio de sus derechos fundamentales e incluso de acceso a la justicia que está encargada justamente de garantizar sus derechos fundamentales

- 3.4.-** Es claro, entonces, que la “condición de vulnerabilidad en la que se encuentra cierto grupo de personas” no solo se manifiesta en el ámbito de las relaciones sustantivas, sino también en todos los procesos judiciales [incluidos los de corte privatista como son los procesos civiles], al encontrarse en situación de desventajas respecto a las demás personas que actúan en el proceso mismo y que nos les permite ejercer plenamente sus derechos de corte procesal. Es el marco de un Estado Constitucional y Convencional de Derecho, que se reconoce el concepto de vulnerabilidad como una categoría presente en todos los procesos judiciales, indistintamente de su naturaleza, y sobre la cual el proceso mismo no puede ignorarlo, ni se ajeno o indiferente a ello.
- 3.5.-** Si bien, hay un principio general y básico en el proceso civil: que todas las partes son iguales ante el Juez o Jueza Civil, ésta debe entenderse en clave constitucional, en tanto dicha igualdad procesal implique que las partes se encuentra en las mismas condiciones para ejercer sus derechos procesales, generando así la obligatoriedad del juez o jueza es el de darles un trato igualitario; y en el supuesto, que exista desigualdades procesales entre las partes, el trato por parte los jueces debe ser particular, a través de una tutela jurisdiccional diferenciada para aquellas personas que se encuentran en situación de desventaja y de vulnerabilidad, lo cual constituye un trato diferenciado, basados en términos objetivos y razonables, lo cual se encuentra permitido por la Constitución. Así lo explica la profesora Diana Ramírez Carvajal al señalar que “El Juez valida su decisión con la observancia y vigencia del principio de igualdad, en el sentido de que debe dar un tratamiento igualitario a todas las personas que se encuentren dentro de una misma situación fáctica y jurídica”²
- 3.6.** Es en esa lógica, que el proceso civil, no debe, ni puede dejar de reconocer que en cierto supuesto fácticos [que se dan de manera excepcional], hay personas que se encuentran desde el punto de vista procesal en desventajas respecto a la otra parte, debido a su condición de vulnerabilidad; situación que obliga a los jueces y juezas a garantizar los derechos procesales de todos y todas las partes involucradas, incluidas las personas que se encuentra en condición de vulnerabilidad. En suma, la igualdad procesal del derecho procesal civil -formalmente hablando- resulta ser un concepto insuficiente como tributaria de la tutela jurisdiccional efectiva de sujetos en condición de vulnerabilidad.
- 3.7.** Es en esa lógica, que surge la obligación de los jueces y juezas en calidad de Directores del proceso de compensar dicha desigualdad procesal ante la presencia de personas en condición de vulnerabilidad, a efectos de reducir y eliminar aquellos obstáculos y deficiencias de naturaleza procesal que impidan brindar una tutela efectiva, la que debe materializarse a través de una sentencia no solo válida formalmente sino sustancialmente justa; así lo ha establecido la Corte Interamericana de Derechos Humanos en la sentencia recaída en el caso “Furlán y Familiares vs Argentina” al señalar que toda persona que se

² Ver RAMIREZ CARVAJAL, Diana; “El proceso como juicio. Una necesaria evolución – Breves Reflexiones” en AA.VV. “*Libro del XLIII Congreso Colombiano de Derecho Procesal Jairo Parra Quijano*” Edit. por la Universidad Libre y el Instituto Colombiano de Derecho Procesal; Colombia; 2022; pág. 25



encuentre en situación de vulnerabilidad es titular de una protección especial, en razón de los deberes especiales, cuyo cumplimiento por parte del Estado son necesarios para satisfacer las obligaciones generales de respeto y garantía de los derechos humanos.

3.8.- Así, el Juez o Jueza Civil debe disponer las medidas procesales necesarias para compensar las desigualdades procesales en las que se encuentran las personas en condición de vulnerabilidad que acuden a la justicia civil y cuya pretensión tiene que ver directa o indirectamente con el ejercicio de sus derechos fundamentales, para ello deberá aplicar el principio procesal convencional denominado “*ajuste del procedimiento*”, el cual es considerada una regla de conducta positiva que debe desplegar el Juez durante todo proceso judicial, donde se *discuten directa o indirectamente derechos fundamentales de personas vulnerables como son las mujeres, niños, niñas, adolescentes, adulto mayor, entre otros, y que se materializa: reinterpretando, modificando y adaptando (flexibilizando) las normas procesales existente de manera razonable, para garantizar una verdadera tutela procesal efectiva y protección de los derechos*³

3.9.- Dicha regla conductual de “ajuste del procedimiento” por parte del Juez o Jueza Civil constituye un estándar impuesto por el sistema interamericano, sobre todo cuando en el proceso civil interviene personas vulnerables como son adultos mayores, así lo reconoce en forma expresa la Convención Interamericana sobre protección de los derechos humanos de las personas adulta mayores, que en su artículo 31, la cual transcribimos a continuación:

Artículo 31 Acceso a la Justicia:

La persona mayor tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de *orden civil*, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.

(...) Los Estados Parte se comprometen a asegurar que la persona mayor tenga acceso efectivo a la justicia en igualdad de condiciones con las demás, *incluso mediante la adopción de ajustes de procedimiento en todos los procesos judiciales* y administrativos *en cualquiera de sus etapas*.

Los Estados Parte se comprometen a garantizar la debida diligencia y el tratamiento preferencial a la persona mayor para la tramitación, resolución y ejecución de las decisiones en procesos administrativos y judiciales (...)” (El negreado y subrayado es nuestro)

3.10.- En este punto, resulta necesario resaltar que el proceso civil peruano se encuentra en una etapa de cambios y de nuevas perspectivas [nuevos paradigmas], producto de la constitucionalización y convencionalización de la justicia civil, la cual permea todas las instituciones del proceso, adecua, reconfigura, replantea sus contenidos, flexibiliza las

³ El ajuste del procedimiento, como principio procesal convencional ha sido incorporado de manera expresa en el proceso civil en el artículo 119-A , a través del Decreto Legislativo 1384 y si bien hace referencia dicha norma, a que debe aplicarse para las personas con discapacidad que participen en este proceso de corte privatista, también es cierto que bajo una interpretación conforme y finalista, dicho principio procesal es aplicable para todas las personas que se encuentren en condición de vulnerabilidad procesal



mismas, e incluso introduce nuevas instituciones de manera jurisprudencial por ser un impositivo del sistema interamericano de derechos humanos, ello en el marco de control constitucional y de asegurar las garantías mínimas procesales, así como exige a quienes administración justicia tener una visión más holística del conflicto, entendiendo al proceso como un instrumento real de justicia.

B.- LA APLICACIÓN EXCEPCIONAL DE LA SUPLENCIA DE QUEJA EN EL PRESENTE DE CASO COMO UNA FORMA DE AJUSTE DEL PROCEDIMIENTO A EFECTOS DE GARANTIZAR EL DERECHO AL ACCESO A LA JUSTICIA DE LA ACCIONANTE (ADULTA MAYOR)

3.11.- Que se aprecia de autos, que la accionante Victoria Peña García, cuenta a la actualidad 88 años de edad, siendo considerada una persona adulta mayor a tenor de lo establecido en el artículo 2° de la Ley 30490 Ley de la persona adulta mayor; consecuentemente se considera y presume una persona en condición de vulnerabilidad. Además, se observa de la lectura del escrito de demanda, que dicha recurrente pretende a través del presente proceso el otorgamiento de la escritura pública de un contrato de compra venta de bien inmueble del bien que adquirió y que se encuentra en posesión, el cual tiene relación **directa** con el ejercicio del derecho fundamental a la propiedad y a mejores condiciones de vida. Es este contexto el que obliga a este órgano jurisdiccional realizar las acciones procesales necesarias a efectos de garantizar -en todo momento- el derecho al acceso a la justicia civil y otorgarle así una sentencia no solo válida formalmente, sino justa.

3.12.- De la revisión de todo el proceso, se advierte del escrito de demanda (folios 36 a 44), que la defensa técnica (abogado) al elaborar dicho escrito, indicó como pretensión lo siguiente:

“Recurso a su despacho a fin de demandar el OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA a cargo de María del Pilar Obando Robles, Alex Edinson Obando Robles, Eli Obando Robles, Denni José Obando Robles y Carmen Rosa Obando Robles, en sus calidades de herederos (sucesión intestada) de MARGARITA ROBLES RODRÍGUEZ, conforme a la minuta de (contrato) de compra venta de fecha 10.08.1994, *respecto solo del 50% (cincuenta por ciento de las acciones y derechos) del bien inmueble ubicado en el sector Jerusalén, calle Los Reyes No. 237 A del distrito de la Esperanza, provincia de Trujillo*; inscrito actualmente en la PE N° P14214950 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral No. V Sede Trujillo, resultante de la desmembración de la PE No. P14010493 del mismo registro”

De dicha lectura, se colige claramente que la pretensión formal de la accionante es específicamente el otorgamiento de escritura pública de la minuta de compra venta de fecha 10.08.1994, sin embargo, en dicho petitorio hace referencia que dicha compra venta es sobre el 50% de las acciones y derechos, lo cual constituye un error de calificación jurídica realizada por el abogado, ya que de la fundamentación de hecho y de la lectura de la propia minuta en cuestión (folios 14), se puede establecer que en ella no contiene ningún contrato de compra venta de derecho y acciones, sino de un contrato de compra venta de la totalidad de un bien inmueble que ha sido sub dividido, con cargo a regularizar vía registral dicha independización.



- 3.13.- De lo anterior se concluye que existe una indebida calificación jurídica de lo pretendido que se materializa en un error en el petitorio de la demanda, deficiencia que se debe a la actitud incorrecta de la defensa técnica realizada por el abogado de la parte demandante, lo cual genera un estado de desventaja judicial (vulnerabilidad procesal) e indefensión de su patrocinada, quién es adulta mayor; por lo que urge que el Juez Civil aplique en el presente caso, el principio de ajuste del procedimiento, a través de la figura procesal de la “suplencia de queja deficiente”, medio por el cual se compensará dicha desigualdad procesal para colocar a la adulta mayor en un plano de igualdad procesal, corrigiendo dicho error en el petitorio y garantizando la emisión de una sentencia de fondo, la cual debe no solo estar debidamente motivada, sino también debe ser una sentencia justa, ello desde el punto de vista sustancial.
- 3.14.- La “suplencia de queja deficiente” constituye así, en una herramienta procesal que se aplica en todo proceso judicial [indistintamente de su naturaleza], el cual exige al Juez realizar *correcciones sobre el error o la omisión en la que incurre el demandante en el planteamiento de sus pretensiones o el cumplimiento de requisitos formales, tanto al inicio, como en el decurso mismo, a efectos de poder brindar una tutela diferenciada a las personas que se encuentran en condición de vulnerabilidad [entre los que se encuentra el adulto mayor], rompiendo así los formalismos existentes.*
- 3.15. Sin embargo, se debe aclararse que dicho principio de suplencia de queja deficiente, solo se aplicará en el proceso civil de manera *excepcional*, cuando el demandante pertenezca a un grupo vulnerable y la discusión de la pretensión civil verse directa o indirectamente sobre el ejercicio de sus derechos fundamentales; garantizando así y de manera reforzada el derecho de congruencia y el acceso a la justicia, en tanto ello constituye una exigencia de carácter convencional.
- 3.16.- Refuerza la tesis descrita anteriormente, lo vertido por la jurisprudencia comparada, como la planteada por la Suprema Corte de la Nación de México en la sentencia recaída en el amparo directo en Revisión 921/2019, al señalar:
- “Por tanto, la referida figura se erige como una institución de capital importancia en un país en el que existe grandes desigualdades cuya repercusión en el derecho de acceso a la justicia es innegable, pues mediante la suplencia de queja es posible impedir la denegación de justicia meramente técnico-jurídicas, asegurándose un tratamiento equitativo en el proceso, y evitando que, con el acto reclamado prevalezca violaciones de derechos humanos o a las garantías previstas para su protección, en detrimento de la legalidad y la justicia”*
- 3.17. Aplicando el criterio anteriormente desarrollado, este órgano jurisdiccional procede excepcionalmente, en el presente caso, y en aplicación estricta al principio de suplencia de queja, a corregir el error detectado en la pretensión invocada por la accionante en el presente proceso, entendiéndolo claramente que la pretensión real es el perfeccionamiento del contrato, y por ende solicita la minuta de compra venta y el otorgamiento de escritura pública de la transferencia del bien inmueble sub dividido en la minuta de fecha 10 de agosto de 1994 y que se encuentra inscrito actualmente en la partida electrónica P14214950 del Registro de Propiedad Inmueble.



3.18 Para finalizar este ítem, indicamos que la presente medida procesal (suplencia de queja deficiente) pretende romper las barreras de tipo técnico legal originado por una deficiente defensa técnica a la accionante, que es una persona adulta mayor, y a partir de su aplicación, corregir dicha deficiencia y garantizar el derecho al acceso de la justicia a dicha persona adulta mayor, ya que, de haberse optado por otra solución como la improcedencia de la demanda a través de una sentencia inhibitoria, implicaría un despropósito en términos de justicia y de acceso real a la justicia de personas de la tercera edad ya que el tiempo es un elemento gravitante para el ejercicio de sus derechos, lo cual se encuentra vetado en un Estado Constitucional de Derecho.

IV. DELIMITACIÓN DE LA CONTROVERSIA JUDICIAL

4.1. A efectos de resolver la pretensión de tutela jurisdiccional efectiva solicitada por el demandante, es preciso determinar que el *thema decidendum* a resolver por este Juzgado, el cual describiremos a continuación, y en cual se ha tenido en cuenta la corrección realizada a la pretensión de la accionante vía suplencia de queja deficiente:

- a) Determinar si el lote desmembrado a que hace referencia el contrato de compra venta de fecha 10 de agosto de 1994, es el mismo bien inmueble desmembrado legalmente y que se encuentra inscrito actualmente en la partida electrónica P14214950 del Registro de Propiedad Inmueble y si dicho bien está asignado actualmente en la calle Los Reyes No, 237-A del distrito de la Esperanza
- b).- Determinar si deben o no los demandados otorgarle la Escritura Pública de Acto Jurídico de Compra – Venta de fecha 10 de agosto 1994, respecto al lote desmembrado del inmueble descrito en dicho acto jurídico.

4.2.- Para desarrollar el punto establecido tenemos previamente que aclarar ciertos criterios jurisdiccionales

V.- ASPECTOS LEGALES REFERIDOS A LA PRETENSIÓN PLANTEADA

A) LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y LA OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR A PERFECCIONAR EL CONTRATO

5.1.- El contrato de compra venta es, sin duda, el contrato traslativo más importante en nuestro ordenamiento jurídico; llegando incluso a tener una trascendencia económica, toda vez que se revela como un instrumento cuantitativa y cualitativamente privilegiado a la hora de analizar la circulación de los bienes y servicios operantes en el mercado. Es un contrato traslativo, pero no de cualquier situación jurídica subjetiva, sino del derecho exclusivo de “propiedad”.

5.2. En nuestro sistema legal, la transferencia de los bienes presenta un carácter mixto. Por un lado, tenemos que para el caso de los bienes muebles opera el sistema de tradición [entrega del bien], tal como lo establece el artículo 947° del Código Civil; y por otro, en



el caso de los bienes inmueble opera el sistema de consenso traslativo [consenso contractual], según refiere el artículo 949° del citado cuerpo sustantivo.⁴

- 5.3. Es en este sentido que, dentro de las obligaciones del vendedor, se encuentra el estipulado en el artículo 1549° del Código Civil, norma que señala que *es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien*. De otro lado, el numeral 1529° del mismo ordenamiento legal, prescribe que “*por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero*”.
- 5.4. Del análisis de los artículos en mención, podemos precisar que ésta obligación de perfeccionar el contrato de compra venta de un bien inmueble, está referida a exigir no solo el cumplimiento de las formalidades ad probatione que exige la ley o las que las partes acordaron, como es el de suscribir la escritura pública, sino todos aquellos actos que conlleven al registro de dicho bien inmueble, como puede ser las aclaraciones o precisiones de algunos datos referidos al inmueble objeto de compra-venta. El IX Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación No. 442-2015-Moquegua, precisa sobre el concepto amplio de perfeccionamiento del contrato, así señala:

“Que la obligación de perfeccionar un contrato de compra venta implica la realización de aquellos actos que le permitan al comprador ejercitar a plenitud su derecho de propiedad, esto es, que le permitan usar, disfrutar, disponer, reivindicar y oponer el derecho adquirido, de manera que entre tales actos se encuentran: la entrega del bien y el otorgamiento de la escritura pública, pues ésta es necesaria para el acceso al Registro Público, instrumento que permitirá que el derecho subjetivo en cuestión alcance la mayor oponibilidad” .

- 5.5. En cuanto a la transferencia de inmuebles, la inscripción en los Registros Públicos no es constitutiva de derechos, ya que conforme a lo señalado en el artículo 949° del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario.

B).- LA PRETENSIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

- 5.6.- Como se tiene conocimiento el fundamento legal de la pretensión de otorgamiento de escritura pública se centra en el artículo 1412° del Código Civil, la que está referida a la facultad de las partes para compelerse recíprocamente a llenar la formalidad del acto jurídico, resultando claro – como lo indica Walter Gutiérrez Camacho- “que el artículo se refiere a la forma ad probatione, pues de otro modo, si se tratara de la forma ad solemnitatem, no habría manera de que las partes pudieran compelerse a cumplirla. La razón es simple, el contrato no existiría”⁵.

⁴ Art. 949° del Código Civil.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal distinta diferente o pacto en contrario”.

⁵ Ver A.A.V.V. “Código Civil: Comentado”. Tomo VII Contratos en General. Edit. Gaceta Jurídica; Lima, Perú; 2004. pág. 439



5.7.- En igual sentido, tenemos que la legislación española, también acoge esta fórmula de compelerse a llenar las formalidades no consustanciales, para lo cual sugerimos lo afirmado por Luis Díez Picaso y Antonio Guillén, quienes al comentar sobre el artículo 1279° de su Código Civil aseveran “lo que otorga a las partes es una facultad para exigir el “llenar la forma” desde que hubiese intervenido el consentimiento y los demás requisitos necesarios para la validez del contrato, es decir desde que es perfecto y productor de consecuencias, luego la posterior escritura pública, por ejemplo no sería más que reproducción del original, no un nuevo contrato”⁶.

5.8.- Por su parte nuestra Corte Suprema ha sido clara al tratar este tema, así se aprecia en la *Casación No. 2069-91-Arequipa*, donde indican que:

“... La pretensión de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole una mayor solemnidad o una formalidad revestida de mayores garantías; asimismo hay que precisar que el artículo 1412° del Código Sustantivo establece que, si por mandato de la ley o por convenio, debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prevista legalmente o la convenida por las partes, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida”⁷

5.9. De lo hasta aquí avanzado podemos concluir que la escritura pública constituye una formalidad ad probatione del contrato de compra venta de bien inmueble; por tanto, el vendedor está obligado a cumplir dicha forma; caso contrario el comprador podrá coacer al obligado a la obligación de hacer antes mencionados, siempre y cuando éste haya cumplido con su prestación. Debiéndose dejar precisado que en el proceso de otorgamiento de escritura pública el juez tan solo se limitara examinar la forma del contrato, más no el fondo (validez) del mismo a no ser que verifique la nulidad manifiesta del acto jurídico que se pretende elevar a escritura pública, caso en el cual deberá generar el contradictorio y declarar la nulidad de dicho acto jurídico, tal como lo establece el tercer precedente vinculante contenido en la Sentencia del Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua.

VI.- ANÁLISIS DEL CASO

6.1.- Teniendo en cuenta lo desarrollado precedentemente, este órgano jurisdiccional procede a resolver el primer punto controvertido delimitado en el ítem a) del considerando 4.1 de la presente sentencia, en cuanto debe determinar si el lote desmembrado a que hace referencia el contrato de compra venta de fecha 10 de agosto de 1994 (en la cláusula segunda), es el mismo bien inmueble desmembrado legalmente y que se encuentra inscrito actualmente en la partida electrónica P14214950 del Registro de Propiedad Inmueble. Así también deberá establecerse si dicho bien está asignado en la calle Los

⁶ Ver DIEZ PICAZO, Luis y GUILLON, Antonio. “*Sistema de Derecho Civil*”. Volumen II. 8va edic. Edit. Tecnos Madrid, España; 1999. Pág. 51

⁷ Ver Casación No. 2069-91 Arequipa, de fecha 03 de julio del 2003, publicada en el peruano el 01.10.2002. En igual sentido podemos invocar las Casaciones No.1345-98; 35-97; 1056-01 y No. 1168-2003.



Reyes No, 237-A del distrito de la Esperanza; para ello será necesario analizar las pruebas actuadas en el proceso.

- 6.2.- Como puede apreciarse de folios 8 a 13, obra la copia literal de dominio del inmueble matriz, el cual se encuentra ubicado en el distrito de la Esperanza, sector **Jerusalén Barrio 2 Mz 13 Lote 10**, y es que el mismo se encontraba inscrito primigeniamente en la **partida electrónica P14010493** en la Zona Registral V Sede Trujillo, el cual contaba un área de **305.80 m²**, cuyos linderos están fijados en dicha copia literal. Así también, se aprecia que los propietarios iniciales inscritos en dicha partida, según al asiento 0003, fueron Félix Obando Conde y Margarita Robles Rodríguez, siendo que dicha propiedad fue inscrita por primera vez el 06 de octubre de 1999, ello a partir del **título de propiedad No. 03-001-08826 expedido por la Municipalidad Provincial de Trujillo**. Además, se evidencia que dicho lote matriz fue sub dividido en dos sub lotes, siendo una de ello el signado como **Barrio 2 Mz 13 Lote 10A, Sector Jerusalén, La Esperanza**, que cuenta con un área **152.8600 m²**, **el cual fue inscrito en la partida electrónica No. P14214950** de la Zona Registral V Sede Trujillo, cuyos linderos se encuentra delimitados en la misma, tal como consta en la copia literal que obra a folios 15 a 17; y es que hacemos mención a dicho lote porque es el que está vinculado a resolver el presente conflicto⁸.
- 6.3.- Por otro lado, se observa, de la lectura de la minuta de compra venta de fecha 10 de agosto de 1994, que en ella se hace mención que los señores Félix Obando Conde y Margarita Robles Rodríguez son propietarios del lote matriz signado con la Mz 13 Lot 10 del Sector Jerusalén, cuya titularidad se encuentra contenido en el **título de propiedad No. 3-001-0886 expedido por la Municipalidad Provincial de Trujillo de fecha 5 de diciembre de 1986**, el cual cuenta con un área real de 307.84 m², así también se indica que dicho lote tiene como numeración de finca: La Calle Las Reyes No. 237 del distrito de la Esperanza. En igual forma, se consigna en dicha minuta y por decisión propia de los propietarios desmembrar dicho lote matriz un sub lote, la cual cuenta con un área aproximada de 150 m² (cláusula segunda), haciendo referencia que luego regularizarán formalmente dicha sub división ante la Municipalidad e inscripción en Registros Públicos (parte in fine de la cláusula segunda); así luego, se deja constancia en la tercera cláusula, que los propietarios registrales venden a favor de la ahora accionante Victoria Peña García la totalidad del sub lote desmembrado, quién realizó el pago por la suma de S/. 1200.00 nuevos soles.
- 6.4.- De la comparación realizada, tanto de la copia literal descrita en el considerando 6.2 de la presente sentencia, como de la minuta de compra venta de fecha 10 de agosto de 1994 descrita en el considerando 6.3 de la presente sentencia, se puede colegir que el sub lote desmembrado registralmente en la partida electrónica P14214950, es el mismo sub lote que se transfirió en la minuta antes descrita, haciendo la salvedad que actualmente se identifica con el Barrio 2 Mz 13 Lot 10A del Sector Jerusalén, cuya numeración de finca actual es la Calle Los Reyes No. 237-A. Igualmente, se deja en claro que si bien difieren en lo mínimo a los metros de los linderos descritos en la minuta con las que aparecen el Registro Público, ello es mínimo, por lo que en el marco de la necesidad de perfeccionar el contrato debe entenderse que la compra venta realizada si fije que el metraje exacto es el consignado en la partida electrónica P14214950.

⁸ El otro lote sub dividido es el signado como **Barrio 2 Mz 13 Lote 10, Sector Jerusalén, La Esperanza, el cual fue inscrito en la partida electrónica No. P14214949** de la Zona Registral V Sede Trujillo



- 6.5.- Que, seguidamente se procede a resolver el segundo punto controvertido, como es el determinar si es fundada o no la pretensión de otorgamiento de escritura pública respecto a la compra venta del sub lote; así tenemos, que a folios 14 de autos obra en copia el contrato de compra venta de fecha 10 de agosto de 1994 que suscriben como los vendedores a Félix Obando Conde y Margarita Robles Rodríguez y como comprador doña **VICTORIA PEÑA GARCÍA** respecto del inmueble descrito en el considerando anterior, donde consta que se transfirió (vendió) el sub lote A del bien matriz ubicado Mz 13 Lot 10 del Sector Jerusalén a favor de la ahora accionante, cuya regularización de sub división se realizó posteriormente, encontrándose independizado e inscrito actualmente en la partida electrónica P14214950; así también consta, en dicho acto jurídico que la compradora (ahora demandante) cumplió con su obligación de pago en la suma de S/. 1, 200.00 soles (MIL DOSCIENTOS Y 00/100 SOLES), en tanto consta que dicho pago fue realizado en efectivo en su integridad.
- 6.6.- En cuanto a la veracidad de la minuta de fecha 10 de agosto del 2014 que obra en copia a folios 14, tenemos que la parte demandada, conformada por la sucesión de los vendedores Félix Obando Conde y Margarita Robles Rodríguez [María del Pilar, Alex Edinson, Eli, Denny Joe y Carmen Rosa Obando Robles], pese a estar debidamente notificado con la demanda y enterado de dicho documento (minuta de compra venta), nunca cuestionaron, ni tacharon el mismo, reconociendo tácitamente la validez del mismo; es más, existen indicios evidentes, que se concretizó dicha transfirió en tanto la compradora ejerce la posesión del bien, así se puede visualizar en el video que contiene la audiencia de pruebas e inspección judicial realizado en el citado inmueble, con fecha 18 de noviembre del 2022, la cual obra a folios 163 y 164, en donde se dejó constancia que la accionante se encuentra en posesión de la Calle Reyes 237-A del distrito de la Esperanza, corroborando que la posesión fue entregada por los vendedores.
- 6.7.- Teniendo en cuenta que en este tipo de procesos se verifica el cumplimiento de la formalidad ad probatione, es que este órgano jurisdiccional observa que, en la citada minuta los vendedores manifestaron su voluntad de vender y la compradora manifestó su deseo de adquirirla, cumpliendo con la contraprestación dineraria convenida al realizar el pago en dicho acto mismo; consecuentemente deberá declararse fundada la demanda y disponer que los demandados otorguen a la accionante una minuta y escritura pública de compra venta del sub lote descrito en la partida electrónica N° P14214950, indicando en ella los linderos y metrajes que se consigna en dicha partida electrónica, en tanto es parte del perfeccionamiento del contrato aclarar los límites y metrajes que corresponde; así se brinda la tutela jurisdiccional efectiva diferenciada que tiene la accionante en su condición de adulta mayor.
- 6.8. Sin perjuicio de lo desarrollado anteriormente es necesario dejar precisado que la presente resolución no constituye declaración alguna de validez o invalidez del acto de compra venta de fecha 10 de agosto del año 1994 que suscriben como vendedores los señores Félix Obando Conde y Margarita Robles Rodríguez y como compradora a **VICTORIA PEÑA GARCÍA**.



VII.- PARTE RESOLUTIVA:

Por estos fundamentos, el Juzgado Civil Permanente de La Esperanza, con la autoridad que le confiere la Constitución Política, Ley Orgánica del Poder Judicial y Código Procesal Civil:

SE RESUELVE

- 7.1.- DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por **VICTORIA PEÑA GARCÍA** sobre perfeccionamiento de compra venta, contra la sucesión intestada de don Félix Obando Conde y Margarita Robles Rodríguez, conformados por los herederos legales: María del Pilar, Alex Edinson, Eli, Denny Joe y Carmen Rosa Obando Robles; consecuentemente los demandados deberán expedir la minuta y escritura pública de compra venta del sub lote ubicado en Barrio 2 Mz 13 Lot 10A del Sector Jerusalén, cuya numeración de finca es la Calle Los Reyes No. 237-A, inscrito en la partida electrónica No. P14214950, debiendo en dicho acto jurídico indicar los linderos y metrajes conforme consta en dicha partida electrónica; debiendo los demandados suscribir dichos documentos en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de suscribir la misma el Juzgado en su rebeldía.

- 7.2.- DISPONER** que la parte demandada pague las costas y costos que haya generado el presente proceso. **Consentida** que sea la presente, archívese del modo y forma de ley. **Notifíquese.-**