



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**  
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

**EXPEDIENTE** : 03105-2023-0-3207-JR-CI-03  
**MATERIA** : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA  
**JUEZ** : JAVIER JIMENEZ VIVAS  
**ESPECIALISTA** : ISABEL PORTUGAL VASQUEZ  
**DEMANDANTE** : ELVIRA FELICITA GRACIA GARCIA MARTINEZ  
**DEMANDADO** : COMPAÑÍA MOBILIARIA E INMOBILIARIA SAN NICOLAS

Se declara **FUNDADA** demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, por el cumplimiento de los requisitos del artículo 1529 del Código Civil.

**SENTENCIA**

**Resolución Número Cinco**

San Juan de Lurigancho, 07 de setiembre del año 2023.

Corresponde emitir sentencia el proceso seguido por Elvira Felicita Gracia García Martínez contra Compañía Mobiliaria e Inmobiliaria San Nicolas sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

↑ **TRÁMITE DEL PROCESO:**

1. **DEMANDA** (17 de julio del 2023, páginas 18/19).

**PRETENSIÓN:**

La parte demandada cumpla con otorgarles la Escritura Pública de compra venta de fecha 20 de junio del año 1988, respecto del bien inmueble ubicado en la Manzana S, Lote: 8. Urbanización Los Jardines de San Juan del distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° 43195379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

**FUNDAMENTOS:**

**A.** Señala la demandante que mediante minuta de compra venta de fecha 20 de junio del año 1988, adquirieron el bien inmueble ubicado en la Manzana S, Lote: 8. Urbanización Los Jardines de San Juan del distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° 43195379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima

**B.** Refiere que, en base a la amistad y confianza con la demandada, pactaron verbalmente un plazo de seis meses para que se formalice la compraventa y, vencido dicho plazo se hizo el requerimiento de forma verbal a hecho al cual no se cumplió, razón por la cual se ha visto en la imperiosa necesidad de requerir formalmente su pretensión ante un centro de conciliación.

Por Resolución N° Uno (20 de junio del 2023, páginas 28/30), fue admitida la demanda en la vía procedimental sumarísima, y se programo la audiencia única.



## 2. CONTESTACIÓN

Por Resolución N° Dos de fecha 01 de setiembre del 2023 (página 37) la demandada Compañía Mobiliaria e Inmobiliaria San Nicolas fue declarada rebelde.

### 3. AUDIENCIA ÚNICA (Acta de resumen fecha 18 de julio 2023, páginas 39/40).

3.1. Mediante resolución tres, se declaró saneado el proceso.

3.2. Se realizó el alegato de apertura del demandante (minutos 12.20 a 17.10), la parte demandada no realizó al no estar presente en la audiencia.

3.3. Se fijó como punto controvertido:

1. Determinar si la demandante cuenta o no con título suficiente e idóneo para solicitar que se le otorgue la Escritura Pública que pretenden, y en mérito a ello;

2. Determinar si corresponde o no ordenar a la parte demandada, que cumpla con otorgar a favor de la demandante, la escritura pública de la compraventa de fecha 20 de junio del año 1988, respecto del bien inmueble ubicado en la Manzana S. Lote. 8. Urbanización Los Jardines de San Juan, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima; inmueble inscrita en la Partida Electrónica N° 43195379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

3.4. Se emitió la Resolución N° Cuatro de calificación de los medios probatorios ofrecidos por las partes, conforme al detalle grabado en el audio y video de la audiencia, según el cual se admitieron los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante. En cuanto a la parte demandada, no ha ofrecido medios probatorios susceptibles de calificación, por tanto, no se admite algún medio probatorio de su parte.

3.5. Por último, se realizó el alegato final del abogado de la parte demandante (minutos 24.40 a 25.45) único presente en la audiencia.

El estado del proceso es el de emitir sentencia, lo que se cumple.

### 4. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

#### **Problema central del proceso**

1. Determinar si la parte demandada está o no obligada a otorgar a favor del demandante, la escritura pública de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en la Manzana S. Lote. 8. Urbanización Los Jardines de San Juan, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima; inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 43195379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.



## Marco normativo y conceptual

2. El artículo 1412 del Código Civil señala que: "Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. 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".

3. Conforme al dispositivo citado, una demanda de otorgamiento de escritura pública tiene dos finalidades: una inmediata y otra mediata. El objetivo inmediato, es el de exigir a la otra parte a cumplir con la referida formalidad - sea porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes-. El objetivo mediato de dicho proceso, es la obtención de la seguridad que otorga la inscripción registral de un derecho, que se materializa en la oponibilidad del mismo. Establecida la obligación -legal o convencional- de cumplir con tal formalidad, corresponderá amparar la demanda.

4. En ese sentido, refiriéndose el presente proceso a una demanda de formalización de un contrato de compraventa, corresponde primero determinar si estamos ante un contrato de dicha naturaleza. Ello es así porque: "Esta pretensión se funda en la prueba de la existencia del contrato, de tal manera que, si este hecho es acreditado, el demandado deberá cumplir con la formalidad y si no lo hace voluntariamente, lo hará el juez en su rebeldía." <sup>1</sup>

5. La determinación de la existencia o no de un contrato de compraventa, se realiza partir de la verificación de la concurrencia de los elementos esenciales de dicho contrato, señalados en el artículo 1529 del Código Civil. Estos son: el bien (artículo 1532 a 1542), el precio (artículo 1543 a 1548) y el consentimiento (artículo 1352 del mismo), siendo que ante la falta de alguno de estos no existirá contrato.

6. En caso se compruebe la existencia de un contrato de compraventa, corresponderá determinar los alcances de la transferencia objeto de formalización, es decir, cuál es el contenido y los límites de la transferencia pactada y, en ese sentido, hasta qué punto se debe ordenar la formalización demandada.

7. Sin embargo, el contrato será inválido si falta uno de sus elementos esenciales. Uno de estos es el consentimiento, cuya ausencia puede ser un fundamento e incluso el único de quien afirme la invalidez de un contrato. Tal afirmación, requerirá ser corroborada por el medio probatorio más idóneo para ello, a fin de poder generar convicción en el juez.

8. De otro lado, según el artículo 275 del Código Procesal Civil, los sucedáneos probatorios "(...) son auxilios establecido por la ley o asumidos por el juez, para lograr la finalidad de los medios probatorios, corroborando, complementando o sustituyendo el valor o alcance de éstos".

---

<sup>1</sup> ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis Del Código Civil Peruano de 1984. Gaceta Jurídica, Lima, 2006, T. I, p. 154.



9. Un sucedáneo es la presunción legal relativa, respecto de la cual, el artículo 279 del mismo código indica que “Cuando la ley presume una conclusión con carácter relativo, la carga de la prueba se invierte en favor del beneficiario de tal presunción. (...)”. Un ejemplo lo encontramos en el artículo 461 del Código Procesal Civil, según el cual “La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, (...)”.

10. Sin perjuicio de las normas citadas, el juez deberá resolver aplicando las normas del Código Procesal Civil. Así, llegará a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197); medios probatorios que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (artículo 189); en cumplimiento de la carga probatoria asignada a las partes (artículo 196); debiendo el Juez ser cuidadoso en no reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194)<sup>2</sup>. Si el demandante no acredita su pretensión dentro de lo previsto en los dispositivos antes referidos, su demanda será declarada infundada (artículo 200).

### **Hechos presentados al caso**

11. La demandante se presenta como propietaria adquirente del bien inmueble ubicado en la Manzana S. Lote. 8. Urbanización Los Jardines de San Juan, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, para cuyo efecto presenta: la copia legalizada de la minuta de compra venta de fecha 20 de junio del año 1988 (paginas 04/05), así como la copia literal de la Partida Electrónica N° 43195379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Frente a ello, la parte demandada no ha contestado luego de ser notificada, por lo que ha sido declarada rebelde. Como consecuencia no ha mencionado hechos.

### **Valoración del juzgado**

12. Tenemos que, mediante escrito de fecha 17 de julio del 2023 (páginas 18/19), la demandante solicito la formalización del documento denominado “Minuta de Compra-Venta de Bien Inmueble” de fecha 20 de junio del año 1988 (páginas 04/05) mediante el presente proceso de Otorgamiento de Escritura Pública del bien inmueble ubicado en la Manzana S. Lote. 8. Urbanización Los Jardines de San Juan, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima; inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 43195379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

13. En este sentido, en la presente sentencia se va a resolver el pedido expreso de la demandante respecto de si corresponde amparar su demanda de formalizar la minuta de compraventa antes mencionada, acto jurídico suscrito entre las partes del presente proceso.

14. Conforme a lo antes mencionado, cabe entonces, en primer lugar, determinar si existe o no contrato de compraventa. Así, del documento denominado minuta: “Minuta de Compra-Venta de Bien Inmueble” presentado

---

<sup>2</sup> Sentido de la norma resultante de la modificación introducida por el Artículo 2 de la Ley N° 30293, publicada el 28 diciembre 2014, que entró en vigencia a los treinta días hábiles de su publicación.



por la demandante, se lee en la parte introductoria: "Señor Notario. Sírvase usted extender en su registro de escrituras públicas una compra venta de terreno urbano que celebran de una parte La Compañía Mobiliaria e Inmobiliaria San Nicolas S.A., debidamente representada por su Gerente Carlos Francisco Palacios Moreyra, (...), que en adelante se le denominara EL VENDEDOR; y, de la otra parte Doña Elvira Felicita Gracia García Martínez, que en adelante se le denominara LA COMPRADORA"

15. Continuando con el texto del contrato, en la primera cláusula de éste se señala que: "La Compañía Mobiliaria e Inmobiliaria San Nicolas S.A., es propietaria de un inmueble de un área de 120 metros cuadrados, ubicado en la Manzana "S" Lote N° 8 de la Urbanización Los Jardines de San Juan, con partida de predio N° 43195379 del Registro Público de Lima, jurisdicción del distrito de San Juan de Lurigancho, (...)."

16. En la segunda cláusula se lee: "El vendedor da en venta real y enajenación perpetua en favor de la compradora un bien de 120 metros cuadrados, ubicado en la Manzana "S" Lote N° 8 de la Urbanización Los Jardines de San Juan distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima."

17. En la tercera clausula se precisa (...) "El precio pactado de mutuo acuerdo de ambas partes es de I/. 9,000.00(Nueve Mil con 00/100 INTIS), el vendedor recibe a su entera satisfacción y en efectivo al contado, sin más recibo que las firmas puestas en la presente minuta de compra venta (...)."

18. Entonces en el contrato de compra-venta del bien materia del proceso (paginas 04/05), se establecieron las respectivas prestaciones entre las partes, conforme a las cuales la parte vendedora, debía vender el inmueble ubicado en la Manzana S. Lote. 8. Urbanización Los Jardines de San Juan, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima; y por parte de la compradora (demandante) debía cancelar el monto de I/. 9,000.00(Nueve Mil con 00/100 INTIS).

19. Desde una óptica obligacional, la prestación a cargo de la parte vendedora era la transferencia a la compradora del bien inmueble ubicado en la Manzana S. Lote. 8. Urbanización Los Jardines de San Juan, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima; inscrita en la Partida Electrónica N° 43195379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la compradora (la demandante). De otro lado, la prestación a cargo de la compradora era el pago del precio de venta.

20. Al respecto, de la lectura del "Minuta de Compra-Venta de Bien Inmueble", se aprecia la existencia de la prestación a cargo del vendedor (demandado), la cual consistía en la transferencia del bien inmueble antes mencionado a favor de la compradora (demandante); asimismo el precio de venta fue consignado por el valor de I/. 9,000.00(Nueve Mil con 00/100 INTIS).

21. Respecto al pago, en la propia minuta de compra-venta se indica que el pago se ha efectuado en su debida oportunidad, y el precio fue pactado entre las partes en la cual existió una justa y perfecta equivalencia.



22. Lo anterior, permite tener como acreditado el cumplimiento de la prestación a cargo de la demandante (parte adquiriente en el contrato), lo cual le permite solicitar válidamente que la parte demandada cumpla con otorgar la escritura pública de la mencionada compraventa.

### **Consideraciones finales**

23. Correspondiendo emitir pronunciamiento acerca de los puntos controvertidos fijados, tenemos que: Corresponde ordenar a la parte demandada, que cumpla con formalizar a favor de la parte demandante, la minuta de compra-venta respecto del bien inmueble ubicado en la Manzana S. Lote. 8. Urbanización Los Jardines de San Juan, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima; inscrita en la Partida Electrónica N° 43195379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

24. En cuanto al pago de costos y costas, se advierte que la parte demandada no se comprometió en el contrato de compraventa a otorgar una escritura pública; sino que es el demandante quien demanda el llenado de tal formalidad. Por tal motivo se debe exonerar de dicho pago a la demandada.

### **DECISIÓN FINAL**

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas y no enervando los demás medios probatorios actuados y no glosados a las conclusiones expuestas, conforme a lo dispuesto por nuestro ordenamiento jurídico<sup>3</sup> y al criterio de nuestra Corte Suprema de la República<sup>4</sup>, ejerciendo jurisdicción a nombre de la Nación, el Señor Juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho del Módulo Corporativo Civil de Litigación Oral de San Juan de Lurigancho, RESUELVE: Declarar **FUNDADA** la demanda (17 de julio del 2023 páginas 18/19), formulada por Elvira Felicita Gracia García Martínez contra Compañía Mobiliaria e Inmobiliaria San Nicolas sobre Otorgamiento de Escritura Pública. En ese sentido:

---

<sup>3</sup> Código Procesal Civil: "**Artículo 197.-** Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión." (el subrayado es nuestro).

<sup>4</sup> Sobre el tema, la **Sentencia Casatoria N° 288-2012-ICA** de fecha 09 de julio del 2013, señala en su sexto considerando, que: "Conforme ha señalado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, aun cuando la Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación de las resoluciones judiciales y tampoco que de manera pormenorizada todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean objeto de pronunciamiento expreso y detallado, sin embargo su contenido esencial se respeta siempre y cuando exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por si misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión; de este modo, este derecho constitucional garantiza que la decisión judicial expresada en el fallo sea consecuencia de una deducción razonable de los hechos del caso, las pruebas aportadas y la valoración jurídica de ellas en la dilucidación de la controversia."

(<http://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2315ef004276185081908d5fde5b89d6/CAS+288-2012.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2315ef004276185081908d5fde5b89d6>). (el subrayado es nuestro).



1. Se ordena que la parte demandada, otorgue a favor de la demandante, la escritura pública del contrato de compraventa contenido en la minuta de compra-venta de bien inmueble de fecha 20 de junio del año 1988 (páginas 04/05) de bien inmueble adjuntado con la demanda.
2. Se declara concluido el proceso, una vez consentida o ejecutoriada la presente sentencia.
3. Sin costos y costas.
4. Notifíquese a todas las partes esta sentencia.