



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE N° : **01384-2019-0-1401-JR-CI-03**
DEMANDANTE : NEMESIO JESÚS PACHECO VILLANUEVA
DEMANDADO : MOISÉS FERMIN HUAMÁN PEREYRA
ROSA VICTORIA PACHECO VILLANUEVA
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
PROCEDENCIA : TERCER JUZGADO CIVIL DE ICA
JUEZ : DRA. CLAUDIA CUESTAS ALVARADO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 12

Ica, veintiocho de junio del año dos mil veintiuno.

VISTOS: Observándose las formalidades previstas por el artículo 131 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y oído el informe oral de los abogados de ambas partes; interviene como Juez Superior ponente la señora **María Ysabel Gonzales Núñez**; y,

Primero: Resoluciones materia de apelación.

Es materia de grado:

1. La Resolución N° 04 emitida en Audiencia Única de fecha 04 de diciembre del año 2020 que **RESOLVIÓ:** 1) Declarar **INFUNDADA** la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado deducida por el demandante contra el demandado Moisés Fermín Huamán Pereyra.
2. La sentencia contenida en la resolución número 08, de fecha 23 de febrero del 2021, que corre de fojas 130 a 137, que falla declarando **FUNDADA** la demanda de fojas 14 a 18 presentada por Nemesio Jesús Pacheco Villanueva sobre Otorgamiento de Escritura Pública contra Moisés Fermín Huamán Pereyra y Rosa Victoria Pacheco Villanueva, en consecuencia **ORDENA** que los demandados cumplan con otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa respecto del Acto Jurídico de compraventa del bien inmueble ubicado en Comatrana camino a Huacachina, calle Entrada N° 303, ubicación actualizada por la SUNARP en la calle Los Pachecos S/N Sub Lote 303 de la provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11069602 (antecedente dominial Partida N° 11038364) de los Registros Públicos de Ica, dentro del QUINTO DÍA de consentida y/o ejecutoriada la resolución, bajo



apercibimiento de otorgarse por el Juzgado en su nombre en ejecución forzada, en caso de incumplimiento. Con costas y costos.

Segundo: Pretensión impugnatoria.

2.1. El abogado del demandado Moisés Fermín Huamán Pereyra por escrito de fojas 75 y siguientes, interpone recurso de apelación en contra de la Resolución N° 04, expresando lo siguiente:

Que como medio probatorio se adjuntó la escritura de donación de derechos y acciones de bien inmueble otorgada por Moisés Fermín Huamán Pereyra y Rosa Victoria Pacheco Villanueva en favor de Brenda Nicole Vásquez Huamán de fecha 10 de junio del 2019; por lo que resulta jurídicamente imposible proceder a otorgar escritura pública cuando ya no tiene la condición de propietario del inmueble materia de litis.

2.2. El demandado Moisés Fermín Huamán Pereyra, mediante su recurso de apelación que corre de fojas 146 a 149, pretende que la sentencia antes indicada sea revocada y/o declarada nula; para lo cual invoca los siguientes argumentos:

- i. Que lo primero que se tiene que analizar es el documento privado de fecha 01 de agosto del 2013 y determinar si existe reconocimiento en contenido y firma; por lo que cualquier acción a iniciarse para que sea aceptado como medio de prueba, es un reconocimiento en contenido y firma en prueba anticipada; y, en segundo lugar determinarse si dicho documento privado no está prescrito y/o caduco; pues, nuestra legislación civil regula los plazos de prescripción y caducidad; y, advirtiéndose que dicho documento, es uno privado y según la propia versión del demandante, en 1 mes se le otorgaría escritura; siendo ello así, ha prescrito y caducado su acción al 01 de setiembre del 2013 de haberse celebrado el acto jurídico; en consecuencia habiéndose probado su prescripción (prescribió el 01-09-2013) la demanda de plano es improcedente; pues, el demandado carece de legitimidad e interés para obrar, ha caducado la pretensión y el petitorio es jurídicamente imposible de amparar.
- ii. En tercer lugar, debió el juzgador determinar si el acto jurídico reúne las exigencias del artículo 140 del Código Civil; y si no las reúne, en conformidad a los artículos 219 y 220 del Código Civil, dicho acto jurídico es nulo de pleno derecho; y ello ha quedado establecido en el IX Pleno Casatorio Civil, en donde ha quedado establecido que la nulidad manifiesta es declarada de oficio. Que según el artículo 243 del Código Procesal Civil el documento privado es nulo de pleno derecho e inaplicable el artículo 1412 del Código Civil.



- iii. Que ahora son los propietarios del lote materia de demanda; pero se señala que el pago ha sido al contado y a la celebración de la minuta y que a la sola firma se acredita el pago; en consecuencia es un imposible legal que el demandante compre una propiedad, la pague y no la eleve a escritura pública; siendo ello así, está probado que dicho documento privado no ha sido celebrado entre la demandante y el demandado.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: DE LA RESOLUCIÓN N° 04.

1.1. De la falta de legitimidad para obrar del demandante o del demandado.- Sobre este instituto, si bien nuestro Código Procesal Civil no define el concepto de legitimidad en la causa o legitimidad para obrar, la doctrina se ha dividido en dos grupos a efectos de establecer en qué consiste esta institución: El primero lo identifica como la titularidad del derecho o relación jurídico material objeto del juicio (Calamandrei, Kisch, Guasp y Couture), y el segundo, reclama una separación entre las dos nociones y acepta la existencia de la legitimidad independientemente de la titularidad (De La Plaza, Roserberg, Chioventa, Schönke, Redenti, Allorio, Fairén, Guillén, Carnelutti y Rocco)¹.

1.2. Por su parte, el autor Montero Aroca define la legitimidad (o legitimación) para obrar como, *“la posición habilitante para formular la pretensión, o para que contra alguien se formule, ha de radicar necesariamente en la afirmación de la titularidad del derecho subjetivo material y en la imputación de la obligación. La legitimación, pues, no puede consistir en la existencia el derecho y de la obligación, que es el tema de fondo que se debatirá en el proceso y se resolverá en la sentencia; sino simplemente en las afirmaciones que realiza el actor”²(subrayado nuestro)*. Posición que asume este Tribunal en concordancia con la corriente jurisprudencia de la Corte Suprema sobre el particular, pues en efecto, para tener legitimidad para obrar activa (del demandante) no es necesario ser titular de un derecho, sino expresar una posición habilitante para demandar, del mismo modo bastará con la imputación de la obligación en la persona del demandado para que se encuentre habilitado para ser sujeto pasivo de la relación; toda vez que la titularidad del derecho y por ende de la obligación en relación al derecho subjetivo es una cuestión de fondo que deberá ser dilucidada en la sentencia, en tanto que la posición habilitante es una condición procesal mínima para establecer la existencia de una relación jurídico procesal válida.

¹ DEVIS ECHANDIA, Hernando, “Nociones Generales de Derecho Procesal Civil”, Editorial Temis, Bogotá, 2009, p. 331.

² MONTERO AROCA, Juan. La legitimación en el Código Procesal Civil del Perú. En: Ius et Praxis. Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. No. 24. pp. 14.



1.3. Entonces, la afirmación de un derecho cuya tutela se persigue o la imputación de una obligación respecto de ese derecho, habilita para demandar y ser demandado, y recién será en la sentencia que el juez se encuentre en aptitud de determinar la real existencia de tal derecho o la obligación en relación al mismo.

1.4. La pretensión de otorgamiento de escritura pública tiene como objeto el perfeccionamiento de la transferencia, lo que implica la realización de actos que permitan colocar al comprador o adquirente en la calidad de propietario del bien, esto es, que pueda gozar de los atributos de la propiedad en los términos recogidos por el artículo 923 del Código Civil; conforme lo manda el artículo 1412 del Código en mención, supuesto en el cual las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad del contrato, cuando ésta no es ad solemnitatem, sino ad probationem, consistiendo en otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legamente o la convenida entre las partes por escrito, bajo sanción de nulidad. Tratándose del acto jurídico de compraventa, conforme lo alegado en la demanda quien se encuentra obligado a dicho perfeccionamiento es la parte vendedora Moisés Fermín Huamán Pereyra y Rosa Pacheco Villanueva quienes serían las personas que han suscrito el contrato de compraventa en dicha calidad; por lo que no cabe duda que se encuentran legitimados pasivamente para responder a la pretensión del accionante, siendo objeto del proceso y más específicamente de la etapa de valoración de medios probatorios que se acredite tal condición y si en efecto se encuentran obligados. Razones por las que debe confirmarse la apelada Resolución N° 04, previa corrección de la parte resolutive, en atención a lo dispuesto por el artículo 407 del Código Procesal Civil, pues es de advertirse que se ha incurrido en error al afirmar que la excepción ha sido propuesta por la parte demandante, debiendo decir demandado. Además, suprimirse la frase “contra el demandado Moisés Fermín Huamán Pereyra” para darle mayor claridad a lo decidido.

DE LA SENTENCIA

SEGUNDO.- DE LA ACTIVIDAD PROBATORIA.

2.1. La prueba es la actividad procesal realizada con el auxilio de los medios previstos o autorizados por la ley, y encaminada a crear la convicción judicial acerca de la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes en sus alegaciones. Respecto de la carga de la prueba, se ha de precisar que: *“Existe, además, para las partes la carga de probar los hechos en los cuales fundamentan sus pretensiones o excepciones y que son el supuesto de las normas que consagran ese efecto jurídico, por lo cual corren riesgo de sufrir consecuencias desfavorables si llegare a faltar dicha prueba”³.*

³Hernando Devis Echandía-Teoría General del Proceso. Tomo II, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1984, página 508.

2.2. En ese sentido, la carga de la prueba implica reglas indirectas de conducta para las partes, que les indican cuáles son los hechos que a cada una de ellas les interesa probar para que se acojan sus pretensiones, como lo requiere el artículo 196° del Código Procesal Civil.

2.3. Sobre el tema de la prueba, el Tribunal Constitucional ha señalado que *“el derecho a la prueba apareja la posibilidad de postular, dentro de los límites y alcances que la Constitución y las leyes reconocen, los medios probatorios pertinentes para justificar los argumentos que el justiciable esgrime a su favor (...). Constituye un derecho básico de los justiciables producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento tienen el derecho de producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa”* (STC 4831-2005-PHC/TC.F.J.6).

2.4. Conforme a lo anotado, *«La teoría de la carga de la prueba sólo se aplica cuando existe duda o incertidumbre de los hechos, es decir, cuando no se logró certeza respecto de los hechos controvertidos y relevante al caso por la actividad de las partes [...]»*⁴.

TERCERO.- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

3.1. Previamente es necesario tener en claro cuando la forma no es exigible bajo sanción de nulidad cumple dos funciones complementarias: a) de carácter técnico, meramente instrumental que hace ostensible el contrato y b) función de carácter social, vinculada por consiguiente a uno de los propósitos que persigue el Derecho: dar seguridad. En este último sentido los requisitos formales, sean estos legales o convencionales, ofrecen certidumbre y seguridad no sólo a las partes, sino a terceros. Según Diez Picazo⁵ la forma contribuye a dotar de certidumbre al contrato en diversos sentidos, como son: *“Al quedar el contrato encerrado en el molde de una forma concreta, es posible aislar y determinar el verdadero contenido del contrato, separándolo respecto de los tratos preliminares o conversaciones previas. Mediante la forma se consigue la certidumbre en torno a la identidad de las personas contratantes, a su capacidad al tiempo de celebrarse el contrato y a las circunstancias de tiempo y lugar de la celebración. La certidumbre alcanza igualmente al contenido de las declaraciones de voluntad, facilitando su prueba, preconstituyendo su contenido y evitando el tener que recurrir a reconstrucciones posteriores, siempre inciertas, confusas e inexactas de suerte que puede decirse que la forma contribuye a evitar litigios y que cuando estos se suscitan permite a los jueces conocer con una mayor exactitud el contenido de las relaciones contractuales y facilitar la ejecución del contrato en vía judicial”*.

⁴ Montero Aroca, Juan. *La prueba en el Proceso Civil*. ob. cit., p. 126

⁵ Diez Picazo, Luis, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, tomo 1, Civitas, Madrid 1995, pp. 250.



3.2. A decir de Lohmann⁶ el artículo 1412 del Código Civil se aplica solo cuando la formalidad exigida es ad probationem, sosteniendo que el citado artículo contiene cuatro hipótesis distintas: a) que por mandato de la ley deba otorgarse escritura pública; o b) que por convenio fluya del propio acto deba otorgarse escritura; c) que por mandato legal deba cumplirse un requisito que no revista forma solemne prescrita legalmente; o d) que por convenio de las partes deba cumplirse otra formalidad impuesta voluntariamente bajo sanción de nulidad; y que en cualquiera de ellas las partes puedan compelerse al cumplimiento de la formalidad. Tratándose del acto jurídico de compra venta de bien inmueble de acuerdo a lo previsto por el artículo 949 del Código Civil, sin que entre en contradicción con el artículo 1549 del mencionado Código y siguiendo la Teoría de la Consensualidad o del Sistema Unitario del Contrato la sola obligación de enajenar un inmueble hace del acreedor propietario, entonces se produce la transferencia del bien materia de venta con el acuerdo de las partes que genera la obligación. Ahora que, el perfeccionamiento de la transferencia implica la realización de actos que permitan colocar al comprador o adquirente en la calidad de propietario del bien, esto es, que pueda gozar de los atributos de la propiedad en los términos recogidos por el artículo 923 del Código Civil. En el mismo sentido se ha pronunciado la Corte Suprema: *“El artículo 1412 del Código Civil regula el supuesto en el cual las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad del contrato, cuando ésta no es ad solemnitatem, sino ad probationem, consistiendo en otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida entre las partes por escrito, bajo sanción de nulidad. Esta norma se encuentra concatenada con lo establecido en el artículo 1549 del Código acotado en donde se prevé que la obligación esencial del vendedor es perfeccionar la transferencia de propiedad del bien, lo que involucra realizar todas aquellas conductas destinadas a que el comprador pueda ejercer plenamente sus derechos como nuevo propietario, entre las cuales se puede ubicar... aquella destinada a elevar a escritura pública la minuta de compraventa...”*⁷

3.3. El otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como un deber de las partes de perfeccionar el contrato. Ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar este proceso, atendiendo a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, a fin de que la parte renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa, es el juez quien se sustituye en el obligado.

3.4. Es preciso mencionar lo comentado por el Maestro Aníbal Torres Vásquez en su Libro Comentarios al Código Civil Tomo II, relativo al artículo 1549 *“El proceso de otorgamiento de*

⁶ Lohmann Juan Guillermo, El Negocio Jurídico, Grijley Lima 1994, p. 143.

⁷ Casación Nro. 1873-2001/Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01-03-2002)



escritura pública de compraventa no implica la declaración de dominio, sino la formalización de una transferencia que operó con anterioridad y que requiere únicamente constar en instrumento público para fines probatorios.”

CUARTO.- DEL IX PLENO CASATORIO CIVIL APLICABLE A LOS PROCESOS SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

4.1. La Corte Suprema en la Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA, en el punto segundo de la parte decisoria, ha establecido como precedentes vinculantes aplicables al proceso de otorgamiento de escritura pública, entre otros:

“2. En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

4. La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil.”

4.2. Es así que en la parte considerativa el Tribunal Supremo aclaró:

“35. El juicio de validez que el Juez realiza de oficio, es decir, al amparo del artículo 220 del Código Civil. Se ajusta a verificar que un determina negocio jurídico no incurra en una específica clase de invalidez: la nulidad, pero no cualquier nulidad, sino una nulidad cualificada, una nulidad manifiesta, de manera que se circunscribirá a verificar que los componentes del negocio jurídico (parte, objeto, causa, manifestación de voluntad y forma solemne) no contravengan en forma evidente aquellas directrices del ordenamiento jurídico que tutelen intereses generales, es decir que no contravengan las disposiciones contenidas en el artículo 219 del Código Civil...”

41. Para este Supremo Tribunal la nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna



específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil siempre que –repetimos- la incursión en alguna causal, cualquiera que sea, resulte fácil de advertir...”

QUINTO: PRONUNCIAMIENTO RESPECTO AL CASO DE AUTOS.

5.1. Del escrito que corre de fojas 14 y siguientes, se advierte que Nemesio Jesús Pacheco Villanueva interpone demanda contra Moisés Fermín Huamán Pereyra y Rosa Victoria Pacheco Villanueva, teniendo como pretensión se otorgue escritura pública de compra venta del bien inmueble ubicado en el Sector Comatrana, camino a Huacachina, calle Entrada N° 303, que según datos actualizados por SUNARP se encuentra ubicado en la calle Los Pachecos S/N denominado Sub Lote N° 303 del distrito, provincia y departamento de Ica, con un área de 221.16 metros cuadrados, encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: POR EL FRENTE con 6.00 metros lineales, colinda con la calle Entrada, POR LA DERECHA con 35.52 metros lineales, colinda con el Sub Lote N° 303-A, POR LA IZQUIERDA con 36.06 metros lineales, colinda con la calle Entrada, y POR EL FONDO: con 6.40 metros lineales colinda con la propiedad de los herederos de Lidia Cayo; inscrito en la Partida Registral N° 11069602, teniendo como antecedente dominial e independizado de la Partida N° 11038264. Para ello indica que con fecha 01 de agosto del año 2013 adquirió mediante minuta de compra venta el lote urbano antes indicado, con un área de 221.16 m² de propiedad de los demandados. Confiando en la familiaridad, porque la parte demandada es su hermana y su esposo. A solicitud de los demandados es que pactaron verbalmente que en el plazo de un mes de firmada la minuta, estos otorgarían la escritura pública. Vencido el plazo se le ha venido requiriendo a fin que cumpla, obteniendo como respuesta que en breve plazo lo harían, sin que hayan cumplido.

5.2. El demandado Moisés Fermín Huamán Pereyra de fojas 36 a 44 contesta la demanda, sin negar haber celebrado el acto jurídico, tampoco que suscribió el documento, sino indica que nunca se presentó ante el Juez de Paz Carlos D. Sabastizaga Muñante con fecha 01 de agosto del año 2013 para legalizar su firma; además, señalando los mismos argumentos que ahora sustentan su recurso de apelación y que han sido analizados en la sentencia recurrida. La codemandada Rosa Victoria Pacheco Villanueva no contestó la demanda, pese a haber sido notificada de manera personal con la demanda y anexos, razón por la cual fue declarada rebelde por Resolución N° 03.

5.3. Ahora, en la resolución materia de impugnación, la juzgadora ha determinado: *“(…)Décimo sexto: En tal sentido, en el caso que no ocupa evidentemente la obligación de formalizar nace de la obligación prevista en la ley, por cuanto, una de las consecuencias de la celebración de un contrato es su obligatoriedad respecto de las partes que intervinieron. De*



todo lo citado ha quedado probado que la parte demandante ha probado que los demandados deben asumir la obligación de formalizar el contrato de compra venta que celebraron y, consecuentemente, deben ser compelidos a su cumplimiento, pues, está acreditado la existencia del acto jurídico (compra venta) que se pretende formalizar.

Ahora, se debe tener presente que aun cuando el Código Civil no exige otorgamiento de la escritura pública para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmueble, esto en razón de su carácter consensual, sin embargo, conforme se ha referido el artículo 1412 del código acotado, reconoce a los contratantes el derecho a compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (...)"

5.4. El recurrente afirma, que el juzgador debió determinar si el acto jurídico reúne las exigencias del artículo 140 del Código Civil; y si no las reúne, en conformidad a los artículos 219 y 220 del Código Civil, dicho acto jurídico es nulo de pleno derecho; y ello ha quedado establecido en el IX Pleno Casatorio Civil, que la nulidad manifiesta es declarada de oficio. Que según el artículo 243 del Código Procesal Civil el documento privado es nulo de pleno derecho e inaplicable el artículo 1412 del Código Civil.

5.5. Al respecto, tal como se menciona en el considerando precedente siguiendo lo prescrito por el segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil en el XI Pleno Casatorio en materia Civil (Casación N° 4442-2015-MOQUEGUA), los magistrados de la Corte Suprema acordaron la posibilidad de realizar el control de relevancia, validez y eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar con el otorgamiento de la escritura pública, plasmando como una circunstancia a tener en cuenta en el control de validez, -entre otros- la posibilidad de declarar la nulidad del acto jurídico, inclusive emitiendo pronunciamiento en la parte resolutive de la misma decisión con las consecuencias que ello acarrea -calidad de cosa juzgada- para el proceso y los intereses de las partes; pero esta posibilidad se encuentra limitada a los casos de nulidad manifiesta y tal como se ha desarrollado en el mismo Pleno.

5.6. A decir de Lohmann Luca de Tena⁸ "(...) 'manifiesta' ha de significar lo que ya esté manifestado (no cubierto o desconocido) con tal grado de claridad que no se requiera de prueba alguna o de análisis externo, auxiliar y complementario para ponerlo de manifiesto, esto es, para descubrir lo encubierto y poner a la vista el vicio suprimiendo la apariencia de validez. Que 'resulte manifiesta' significa, pues, que la nulidad ya sea evidente y directa e inmediatamente perceptible.

Cuando el precepto legal establece que la nulidad 'resulte manifiesta' no ha querido decir que se llegue al resultado de quedar manifestada como consecuencia deducida de otros elementos

⁸ Juan Guillermo Lohmann Luca de Tena en el artículo La Nulidad Manifiesta. Su Declaración de Oficio, en Ius et Veritas N° 24 pp. 59-60.



auxiliares, sino que sea el resultado de la simple y directa subsunción entre el supuesto legal que contiene la causal de nulidad y lo que visiblemente aparece del acto mismo, sin que sean menester adicionales elementos fácticos. Y no creo que pueda ser de otra manera porque, salvo mejor opinión, los medios probatorios aportados por las partes conciernen a los hechos por ellos controvertidos, de modo que no han sido ofrecidos con finalidad distinta, o sea no ofrecidos para fundamentar la nulidad, ya que por definición la nulidad es de oficio porque no hay pretensión al respecto (...)".

5.7. Con mayor precisión y amplitud de criterio, en el Pleno aludido se indica que la nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. En el presente caso el recurrente sostiene que se habría concurrido en causal de nulidad expresa, esto ausencia de formalidad esencial que prescribe la ley bajo sanción de nulidad, pero no se individualiza cual es la formalidad solemne omitida y menos que norma lo sanciona con nulidad. Pues no hay que olvidar, que la causal contemplada en el inciso 6 del artículo 219 está referida al supuesto que en un negocio jurídico solemne o con formalidad *Ad solemnitatem*, no concurra la forma dispuesta por la Ley bajo sanción de nulidad. Es así, que existen determinados negocios jurídicos que requieren para su formación del cumplimiento de una determinada formalidad, que la ley impone bajo sanción de nulidad, de tal manera que en ausencia de dicha formalidad el negocio jurídico será nulo y no podrá producir ningún efecto jurídico de los que en abstracto debía producir. Por el contrario, el recurrente en forma genérica, alega que la minuta no contaba con la firma de abogado y así se presentó ante el Centro de Conciliación pero para efectos del presente proceso se introdujo la firma de un abogado; que la legalización de firmas se hizo ante un Juez de Paz incompetente, ya que el bien se encuentra en Comatrana y el Juez de Paz es de El Carmen San Juan Bautista.

5.8. Es de verse, que el documento de fojas 03 a 04, si bien toma el nombre de Minuta, pero lo importante para efectos del presente proceso, es que contiene el acto jurídico de compra venta inmobiliaria, es decir el contrato de compraventa; que como tal lleva consigo todos los elementos esenciales de este contrato que son: Consentimiento de las partes: dado que el contrato se perfecciona y es obligatorio desde que las partes consienten en el precio y objeto del contrato, con independencia de la entrega del bien. Objeto: es decir, el inmueble que se compró. Precio: Consistirá en dinero. No obstante, el precio podrá consistir parte en dinero y parte en otra cosa que lo represente; que en el presente caso se estableció en la suma de S/5000.00.



5.9. Entonces, es indiferente si contaba con la firma de abogado, pues contiene los elementos esenciales del contrato de compraventa del bien inmueble que se pretende formalizar. Respecto a la legalización o certificación de firmas, no se trata de un documento protocolar, sino que el Juez de Paz únicamente dio fe de que las firmas se habrían efectuado ante su presencia; el hecho que hubiera o no concurrido el demandado a dicho Juzgado de Paz como lo sostiene en la contestación de demanda, deberá invocarlo en el proceso correspondiente si lo considera pertinente; pues para efectos del presente proceso no se alega infracción de norma alguna bajo sanción de nulidad. Es más, aunque se dejara sin efecto la legalización de firmas quedaría subsistente el acto jurídico, que no se ha negado su celebración.

5.10. En suma, no estamos ante un caso de nulidad manifiesta por haberse faltado a la formalidad prescrita por ley bajo sanción de nulidad, pues ello no se desprende del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. Tampoco ha sido argumento de la defensa que exista proceso pendiente entre las partes sobre nulidad del acto jurídico, que por lo menos amerite la suspensión del proceso, conforme lo posibilita el artículo 320 del Código Procesal Civil y lo destaca el IX Pleno Casatorio Civil.

5.11. En el recurso de apelación, se repite los argumentos que ya fueron postulados con la contestación a la demanda, de la siguiente manera: Que primero se tiene que analizar si respecto al documento privado de fecha 01 de agosto del 2013 existe reconocimiento en contenido y firma; por lo que cualquier acción a iniciarse para que sea aceptado un medio de prueba, debe hacerse un reconocimiento en contenido y firma en prueba anticipada. En segundo lugar determinarse si dicho documento privado no ha prescrito y/o caducado. Advirtiéndose que dicho documento, es uno privado y según la propia versión del demandante, en 1 mes se le otorgaría escritura y esto no se cumplió por lo que ha caducado su derecho.

5.12. En los fundamentos décimo segundo y décimo tercero de la sentencia se han analizado estos dos argumentos quedando descartados porque carecen de sustento, en principio porque la caducidad y la prescripción si bien constituyen manifestaciones de la influencia del tiempo sobre las relaciones jurídicas y los derechos subjetivos; pero en ambos casos se encuentran bajo reserva legal, es decir que no pueden ser establecidas bajo el libre albedrío de las partes sino por la Ley; y, para el caso del otorgamiento de escritura pública no se encuentra regulado plazo de caducidad o prescripción. Mientras que en el caso de la prueba anticipada es de naturaleza excepcional, no es un paso previo para el ofrecimiento de prueba documental, sino que obedece a razones que justifiquen su actuación anticipada, tal como lo prevé el artículo 284 del Código Procesal Civil.



5.13. En el recurso de apelación, como ya se anticipó únicamente se reitera los fundamentos de la contestación de la demanda y no se hace un examen de los errores de hecho o derecho que hubiera incurrido la apelada al dar respuesta a cada uno de sus argumentos, lo que impide efectuar un mayor análisis estando al principio de limitación en materia recursal⁹. Por ello la venida en grado debe ser confirmada.

DECISIÓN:

Por los fundamentos glosados y de acuerdo con las normas invocadas, los integrantes de la Sala Civil Permanente de Ica, **DECLARARON INFUNDADOS** los recursos de apelación interpuestos por el demandado a fojas 75 a 79 y 146 a 156; por consiguiente:

1. **CORRIGIERON** la Resolución N° 04, en cuanto debe decir demandado y suprimieron frase “contra el demandado Moisés Fermín Huamán Pereyra”.

2. **CONFIRMARON** La Resolución corregida, Auto N° 04 emitida en Audiencia Única de fecha 04 de diciembre del año 2020 que **RESOLVIÓ:** 1) Declarar **INFUNDADA** la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, deducida por el codemandado.

2. **CONFIRMARON:** la sentencia contenida en la resolución número 08, de fecha 23 de febrero del 2021, que corre de fojas 130 a 137, que falla declarando **FUNDADA** la demanda de fojas 14 a 18 presentada por Nemesio Jesús Pacheco Villanueva sobre Otorgamiento de Escritura Pública contra Moisés Fermín Huamán Pereyra y Rosa Victoria Pacheco Villanueva, en consecuencia **ORDENA** que los demandados cumplan con otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa respecto del Acto Jurídico de compraventa del bien inmueble ubicado en Comatrana camino a Huacachina, calle Entrada N° 303, ubicación actualizada por la SUNARP en la calle Los Pachecos S/N Sub Lote 303 de la provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11069602 (antecedente dominial Partida N° 11038364) de los Registros Públicos de Ica, dentro del QUINTO DÍA de consentida y/o ejecutoriada la resolución, bajo apercibimiento de otorgarse por el Juzgado en su nombre en ejecución forzada, en caso de incumplimiento. Con costas y costos. **REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.-**

S.S.

SEDANO NÚÑEZ

CHAUCA PEÑALOZA

GONZALES NÚÑEZ

⁹ conforme lo preceptúa el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene como finalidad que el Órgano Jurisdiccional Superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado la resolución que les produzca agravio con el propósito que la anule o la revoque total o parcialmente; siendo preciso acotar que: “*los poderes de la instancia de alzada está presidida por un postulado que limita el conocimiento del Superior, recogido históricamente en el aforismo: tantum appellatum, quantum devolutum, en virtud del cual, el tribunal de alzada sólo puede conocer mediante apelación de los agravios que afectan al impugnante. La mirada del juez se halla limitada, por decirlo así, por la mirilla del principio dispositivo, y no está en condiciones de ver, sino, lo que las partes colocan dentro del campo visual contemplado desde esta estrecha abertura (...)*” (Casación 1336-96-Piura, publicada en El Peruano el cuatro de mayo de mil novecientos noventa y ocho, página 874)