



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE  
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

**EXPEDIENTE N° 03545-2019-0-0903-JR-CI-01**

DEMANDANTE : LUIS MIGUEL TAVARA ROMERO  
DEMANDADO : INMOBILIARIA CONSTRUCTORA LOS EDIFICADORES S.A.  
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA  
JUZGADO : JUZGADO CIVIL – LOS OLIVOS

Al haberse suscrito el contrato, ya operó la transferencia de la propiedad, otro hecho jurídico muy distinto es la habilitación urbana, se realiza en un ámbito administrativo y registral, que si bien pueden existir costos, los mismos no limitan el perfeccionamiento del derecho de propiedad, esto es, otorgarle seguridad jurídica; máxime si en el contrato de transferencia no se pactó en forma expresa que el pago de costos de obras habilitación urbana era condición o requisito para el otorgamiento de escritura pública y de ahí facultar la excepción de incumplimiento. .

**RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ**

Independencia, tres de febrero  
de dos mil veintiuno.-

**VISTOS:** La causa en audiencia pública, con informe oral; interviniendo como Ponente el Juez Superior **DIAZ ZEGARRA** conforme dispone el inciso 2) del artículo 45° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Resolución de materia de apelación**

Sentencia expedida por resolución número 5, su fecha 11 de marzo de 2020 en cuanto declara fundada la demanda formulada por Luis Miguel Távara Romero contra Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia, ordena que la demandada Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. otorgue a Luis Miguel Távara Romero la minuta y escritura pública correspondiente al documento denominado “Contrato Privado de Compra Venta de Terreno del 23.10.1994 respecto del inmueble ubicado en lote N°7 de la manzana “C” Urbanización Manzanares, San Martín de Porres ahora inscrito en la Partida Registral N° 13942001 del Registro de Predios Zona Registral N° IX Sede Lima e improcedente la excepción de incumplimiento formulada por la demandada Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA.

**SEGUNDO: Fundamentos del recurso impugnatorio**

La apelante sostiene su recurso en lo siguiente:

**2.1.** A la fecha de suscripción del contrato, 23 de octubre de 1994, el bien era rústico y no tenía existencia registral autónoma. .



**2.2.** De las obligaciones pactadas por las partes en el contrato, ICOESA cumplió con habilitar el inmueble sub litis. Sin embargo, el demandante comprador no ha cumplido con pagar los gastos de habilitación urbana de su inmueble, sólo pagó US\$2681.00 dólares americanos.

**2.3.** Existe una condición suspensiva pactada por ambas partes en el documento denominado “Constancia de Cancelación de Terreno Rústico” de fecha 8 de mayo de 1997 que no fue cumplida, que es una adenda del contrato.

**2.4.** No otorgó la escritura pública porque ejerció legítimamente su derecho a la excepción de incumplimiento, reconocido en el artículo 1426° del Código Civil.

### **Tercero: Antecedentes**

**3.1.** Luis Miguel Távara Romero interpone demanda contra Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA sobre otorgamiento de escritura pública de compra venta de dominio real del inmueble ubicado en el lote 7 de la manzana C de la urbanización Manzanares, distrito de San Martín de Porres. Refiere que mediante contrato privado de compra venta de fecha 23 de octubre de 1994 adquirió el referido lote de 121.88 m<sup>2</sup> del Programa de Vivienda Residencial Manzanares ex fundo Naranjal Parcela 16 de la C.A.U. Virgen del Rosario Ltda N°77 que forma parte de un área mayor de 48644.69m<sup>2</sup> e inscrita en la Ficha N° 307205 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, actualmente independizado en la Partida Electrónica N° 13942001 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima. El precio de venta fue de dos mil seiscientos cuarenta dólares americanos que fue pagado en una cuota inicial de trescientos dólares y el saldo en treinta letras de cambio. Agrega que la demandada condiciona el otorgamiento de minutas y protocolización a escritura pública a un pago exagerado de dos mil quinientos dólares, no quiere mostrar lo que realmente pagó para obtener la certificación de zonificación y así probar la habilitación urbana. La demandada jamás ha señalado cuál es el costo del procedimiento de habilitación urbana y cómo debe ser prorrateado entre los 184 propietarios del citado programa de vivienda.

### **CUARTO: Cuestión Jurídica en Debate**

Determinar la legalidad de la Resolución N° 5, que contiene la sentencia apelada que declara fundada la demanda y ordena a la demandada que otorgue escritura pública y declara improcedente la excepción de incumplimiento. Teniendo en consideración que corresponde determinar si la falta de pago de los gastos por trámites de habilitación urbana faculta a la parte vendedora a excepcionar el cumplimiento de su obligación de otorgamiento de escritura pública.

### **QUINTO: Consideraciones del Colegiado**

#### **Marco jurídico**

**5.1** En el cumplimiento de las prestaciones recíprocas derivadas de una relación contractual, en el caso compra venta, una de las obligaciones del

vendedor es el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad del bien, la que nace (aun cuando no haya sido estipulada) de la propia ley, cuando de modo imperativo así lo dispone<sup>1</sup>.

**5.2** Siendo así, uno de los actos de perfeccionamiento de la transferencia constituye la formalización del acto jurídico, lo que puede derivarse de lo acordado por las partes o por lo dispuesto en la ley<sup>2</sup>; formalización que en nuestro sistema jurídico, típicamente, es la Escritura Pública; No obstante que en nuestro ordenamiento jurídico la transferencia del bien inmueble no requiere de formalidad alguna, porque ella se produce solo con el consentimiento del transferente<sup>3</sup>, dicha exigencia se justifica porque el registro -de manera general- para la inscripción respectiva, requiere de la presentación del instrumento público como es la Escritura Pública<sup>4</sup>.

**5.3** Es pertinente señalar, que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad sólo mutar la forma de un negocio jurídico de escritura privada a escritura pública, así ha establecido el NOVENO PLENO CASTORIO CIVIL (Casación N° 4442-1015 MOQUEGUA)<sup>5</sup>; no obstante, ello no supone que el juez tenga la obligación de formalizar cualquier documento que se le presente, sino que debe verificar que dicho acto tenga visos de verosimilitud y advertir la presencia de los requisitos del acto jurídico, máxime si, según el Noveno Pleno Casatorio, la judicatura está facultada para declarar la nulidad de un acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública cuando el título que se pretende formalizar es manifiestamente nulo<sup>6</sup>. Por otro lado, el Pleno Casatorio referido también ha señalado que en estos procesos, el órgano jurisdiccional también está facultado para realizar un control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar y el resultado de este control determinará el amparo o rechazo de la pretensión de otorgamiento de escritura pública.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Código Civil. Artículo 1549.- Perfeccionamiento de transferencia.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.-

<sup>2</sup> Código Civil.- Artículo 1412.- Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad.- 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 (...)-

<sup>3</sup> Código Civil.- Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.-

<sup>4</sup> Código Civil.- Artículo 2010.- Título que da mérito a la inscripción.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.-

<sup>5</sup> EL NOVENO PLENO CASTORIO CIVIL (Casación N°4442- 1015 MOQUEGUA.

Fund. "15. Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutar la forma de un negocio jurídico de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya en forma solemne [...]"

<sup>6</sup> NOVENO PLENO CASTORIO CIVIL (Casación N°4442-1015 MOQUEGUA)

Segundo. Asimismo declararon que constituye precedente judicial vinculante las siguientes reglas: "[...]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 en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico a 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 [...]"

<sup>7</sup> NOVENO PLENO CASTORIO CIVIL (Casación N°4442-1015 MOQUEGUA).

"72.En las líneas precedentes hemos visto que en los procesos de otorgamiento de escritura pública el Juez debe realizar un específico control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, es decir, debe constatar que éste no incurra en una nulidad manifiesta. Pero éste no es el único control que puede realizar el Juez, quien podrá, además, realizar un control de eficacia del negocio jurídico o, en otras palabras, deberá verificar que la obligación de formalizar el contrato resulte exigible, pues el resultado de este control determinará el amparo o rechazo de la garantía



## **Análisis del caso:**

**5.4.** En el presente caso, se advierte, que por contrato privado de compra venta de fecha 23 de octubre de 1994 (copiado a fs. 120 y 120 vuelta) la demandada Inmobiliaria Constructora los Edificadores S.A. ICOESA, en calidad de vendedor, da en venta a favor de Luis Miguel Távara Romero en calidad comprador, el inmueble constituido por el Lote N° 7 de la Mz. "C", con un área de 121.88 m<sup>2</sup> del Programa de Vivienda Residencial "Manzanares" ex fundo Naranjal parcela 16 de la CAU Virgen del Rosario Ltda. N° 77" del distrito de San Martín de Porres, el precio de venta fue de US\$ 2681.00 Dólares americanos, debidamente inscrita en la Partida Electrónica N° 13942001 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, la que fue cancelada, conforme se verifica de las letras de cambio obrantes de folios 3 a 12 y de la Constancia de Cancelación de fecha 8 de mayo de 1997 expedida por la demandada y obrante en copia legalizada a folios 95. La cancelación además ha sido reconocido por la demandada Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. a través de su gerente general, Luz Marina Avila Quispe en su escrito de contestación de folios 98 a 116. Siendo esto así, el contrato del 23 de octubre de 1994 surte sus efectos jurídicos al no haber sido objeto de cuestionamiento, además acredita la manifestación de voluntad de las partes en la transferencia de propiedad y pago de precio del bien adquirido.

**5.5** En efecto, por sentencia impugnada se ha declarado fundada la demanda en base de los efectos jurídicos del contrato privado de compra venta de fecha 23 de octubre de 1994; ante la cual la empresa demandada mediante recurso de apelación, pone de manifiesto su disconformidad, por cuanto sostiene, que se incurre en error de hecho y derecho, dado a que en el contrato ambas partes pactaron que no se podrá proceder la formalización del lote sub litis hasta que se haya aprobado y cancelado los Proyectos de Habilitación Urbana en que el comprador debe asumir cuyo costo, razones - indica- que se ven impedidos de otorgar la Escritura Pública; pues la empresa cumplió con la prestación a su cargo de aprobación de la Habilitación Urbana, tanto más si en la constancia de cancelación de fecha 8 de mayo de 1997 el accionante aceptó que la escritura pública le sería otorgada aprobado y cancelados los proyectos de habilitación urbana.

### **Sobre el contrato del 23 de octubre de 1994**

**5.6.** En ese contexto, se tiene, por el contrato privado de fecha 23 de octubre de 1994 (fs.2-3) - cláusula décimo tercero, las partes establecieron que *"...sólo podrá ser perfeccionado después de haber obtenido la aprobación de los Proyectos definitivos de Habilitación Urbana por las autoridades competentes quien a su vez autorizarán el otorgamiento de títulos individuales"*, es decir, el pacto consiste que se perfeccionará la compra venta posterior a la aprobación definitiva de la Habilitación Urbana; la cual se encuentra acreditada con las resoluciones administrativas emitidas por la Municipalidad de San Martín de Porres como bien manifiesta el propio recurrente, versión que se toma como declaración asimilada conforme lo establece el artículo 221 del Código Procesal Civil, de tal modo habiéndose aprobado la Habilitación Urbana, la demandada se encuentra obligada a otorgar la escritura pública.



**5.7** Si bien el artículo 1426° del Código Civil establece que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo (condición suspensiva del contrato), hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento; cierto es que en el presente caso, el perfeccionamiento del contrato no está condicionado al pago por los costos de esta habilitación, sino que el comprador asume el pago y costos de esta aprobación en la notificación inmediata, obligación distinta al perfeccionamiento del contrato. Cabe indicar que al haberse suscrito el contrato, ya operó la transferencia de la propiedad, otro hecho jurídico muy distinto es la habilitación urbana, se realiza en un ámbito administrativo y registral, que si bien pueden existir costos, los mismos no limitan el perfeccionamiento del derecho de propiedad, esto es, otorgarle seguridad jurídica, puesto que con la celebración del contrato, ya opero la transferencia, en aplicación del artículo 949 del Código Civil, en todo caso de existir costos pendientes, se deja a salvo el derecho de la parte demandada para exigirlos con arreglo a ley; por lo que, corresponde otorgar la escritura pública solicitada.

#### **Sobre la constancia de cancelación del 8 de mayo de 1997**

**5.8.** La parte apelante sostiene que existe una condición suspensiva pactada por ambas partes en el documento denominado “Constancia de Cancelación de Terreno Rústico” de fecha 8 de mayo de 1997 que no fue cumplida, que es una adenda del contrato. Al respecto, dicho documento en principio es una constancia de cancelación del precio pactado en el contrato de transferencia; asimismo, en dicha constancia no obra cláusula expresa que indique que la parte compradora pague los gastos de habilitación urbana, ya que se hace mención a la a que se *elevará a escritura pública aprobados y cancelados los proyectos de habilitación urbana*, del texto no se aprecia ninguna adenda como señala el apelante, primero porque no tiene la forma de adenda (contrato) y segundo porque no existe clausula expresa que incorpore, aclare o modifique las cláusulas del contrato del 23 de octubre de 1994. Por tanto, tampoco puede considerarse que hubo una adenda al contrato de transferencia.

**5.9.** También la parte apelante sostiene que se la compra venta del 23 de octubre de 1994 contenía la venta de un bien futuro; sin embargo, dicha interpretación de la parte apelante no es correcto, toda vez que en el contrato de compra venta se tenía identificado del bien inmueble a transferir, ya que se contaba con área determinada y límites determinados, además de su ubicación; es decir que el bien tenía existencia y era de dominio del vendedor; otra situación es la formalización del bien inmueble para ser considerado urbano y estar inscrito registralmente, esto último es el perfeccionamiento de la situación físico legal del inmueble transferido.

**5.10.** De tal manera, al no haberse estipulado condición o clausula expresa que exija como obligación principal el pago de los gastos de habilitación urbana que lo faculte a plantear la excepción de incumplimiento; queda claro que se alegan gastos por la habilitación urbana, mismos que deben ser exigidos vía acción y con arreglo a ley si correspondiera, más no corresponder ser deducidos en este proceso como excepción de incumplimiento. Por tanto, la venida en grado ha



sido expedida con arreglo a ley, razones por las cuales la venida en grado debe confirmarse; en aplicación de los artículos 949, 1412 y 1549 del Código Civil.

**Fundamentos por los cuales,**

**SE RESUELVE:**

**CONFIRMARON** Sentencia contenida en la resolución número 5, su fecha 11 de marzo de 2020 en cuanto declara fundada la demanda formulada por Luis Miguel Távara Romero contra Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia, ordena que la demandada Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. otorgue a Luis Miguel Távara Romero la minuta y escritura pública correspondiente al documento denominado "Contrato Privado de Compra Venta de Terreno del 23.10.1994 respecto del inmueble ubicado en lote N° 7 de la manzana "C" Urbanización Manzanares, San Martín de Porres ahora inscrito en la Partida Registral N° 13942001 del Registro de Predios Zona Registral N° IX Sede Lima e improcedente la excepción de incumplimiento formulada por la demandada Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA. Notifíquese y devuélvase al juzgado de origen.

**S.S.**

**DÍAZ ZEGARRA**

**PINEDO COA**

**CASTOPE CERQUIN**