



EXPEDIENTE Nro. : 00048-2022-0-2402-JR-CI-01
SECRETARIA : Liz Ivone Torres Díaz
RELATORA : Yek Campos Zumaeta
DEMANDANTE : Roger Ruiz Lozano y otros
MATERIA : Otorgamiento de escritura pública
DEMANDADO : Santiago Vásquez García

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN Nro.: 06.

Pucallpa, veintidós de noviembre
del año dos mil veintitrés.

VISTOS: En audiencia pública, conforme a la certificación que antecede, y; **CONSIDERANDO:**

I.- RESOLUCIÓN MATERIA DE IMPUGNACIÓN

Es materia de apelación, **la resolución número diez que contiene la sentencia de fecha 4 de enero del año 2023**, corriente de folios ciento cuarenta y cinco a cien cincuenta y dos, que resuelve declarar **fundada la demanda** de folios sesenta y nueve a setenta y nueve, interpuesto por Roger Ruiz Lozano y Liceña Vásquez de Ruiz, debidamente representado por don Juan Alfredo Ruiz Vásquez, contra Santiago Vásquez García, sobre otorgamiento de Escritura Pública; con lo demás que contiene.

II.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

De folios ciento cincuenta y siete a ciento sesenta y tres, el abogado de la representante del demandado Jenny Vásquez Reyes, interpone recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número diez, a fin de que oportunamente se revoque y reformándola se declare infundada, fundamentando su agravio en lo siguiente:

Que al declarar fundada la demanda no se está reconociendo ni mucho menos analizando en lo más mínimo los argumentos y fundamentos expuestos al momento de contestar la demandad, toda vez que se pretende rectificar un instrumento público que según la Ley del notariado vigente al momento de su otorgamiento, establece que dicha escritura pública no surte efecto alguno, esto es resulta nulo, pues los actos jurídicos nulos no producen efectos jurídicos, y cuando menos el instrumento público que contiene el acto jurídico no surte efecto alguno.

III.- FUNDAMENTOS Y CONSIDERACIONES LEGALES

Objeto del recurso de apelación

3.1.- Conforme lo establece el artículo 364 del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud



de parte o de tercero legitimado, la resolución que le cause agravio, con el propósito de que sea anulado o revocado, total o parcialmente.

3.2.- Por su parte el artículo 366 del mismo cuerpo normativo señala, el que interpone apelación **debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.**

3.3.- El artículo 370 del Código Procesal Civil indica: **El Juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad.** Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa.

Cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior solo alcanza a éste y a su tramitación.

3.4.- Los magistrados de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la **Casación Nro. 504-2017-Cusco**, de fecha 17 de diciembre del año 2018, han establecido en concreto lo siguiente: “El principio de limitación, también conocido con el aforismo “Quantum devolutum tantum appellatum”, reposa en el principio de congruencia, según el cual **el órgano revisor al resolver la apelación deberá pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso**, esto es, el Tribunal solo puede conocer y decidir aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente; en consecuencia, no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; es más, **el Superior no puede entrar a discutir las cuestiones que han sido consentidas por las partes o que no han sido objeto del recurso**, pues, lo contrario implicaría una afectación al principio de congruencia procesal.

3.5.- En relación al recurso de apelación, **Loutayf Ranea** afirma que (...) el tribunal de segunda instancia sólo puede conocer y decidir aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente. No tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; sólo puede ser revisado lo apelado: tantum devolutum quantum appellatum. No puede dar más de lo pedido por el apelante; pero tampoco puede resolver en perjuicio del apelante si no existe recurso de la contraparte¹. Y **Ramos Méndez** señala que (...) si ambas partes apelan, el conocimiento del Tribunal ad quem no queda limitado. Pero si recurre tan sólo una de ellas, el contenido de la apelación es mucho más restringido: La Sala no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes, o que no han sido objeto de recurso. Tampoco puede, en principio, agravar la sentencia en perjuicio del apelante (...), ni pronunciarse sobre pretensiones

¹ Loutayf Ranea, 1989, Tomo 1:117.



extemporáneas o modificar la causa de pedir alegada². (Hinostrza Mingues, Alberto. (2017). Derecho Procesal Civil-medios impugnatorios, tomo V, página 129. Lima: Segunda Edición, Jurista Editores E.I.R.L.).

Sobre la compraventa

3.6.- El artículo 1529 del Código Civil, establece: Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Sobre el otorgamiento de la escritura pública

3.7.- El artículo 1412 del Código Civil prescribe: 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, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (...).

3.8.- En el Código Civil en su artículo 1549° prescribe: *“Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”*.

3.9.- Ante el incumplimiento de otorgamiento de escritura pública, 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 manato judicial se mantiene en su negativa, es el Juez quien se sustituye por el obligado³.

3.10.- Previo a resolver sobre este punto, citaremos algunas casaciones que se refieren al otorgamiento de la escritura pública, las mismas son los siguientes:

a.- Los procesos de otorgamiento de escritura pública están destinados a la formalización de un acto jurídico cuya finalidad es otorgar seguridad al tráfico jurídico, y, si bien es cierto no es un elemento necesario para que se perfeccione la transferencia, constituye una formalidad establecida por ley o por convenio entre las partes, **en el cual no se discute el derecho que emana, sino que solo se exige el cumplimiento de la formalidad pactada por ley o por convenio entre las partes**⁴.

b.- Para solicitar el otorgamiento de escritura pública o de cualquier otra formalidad el interesado debe acreditar la preexistencia del contrato, el cual se forma mediante la perfecta coincidencia entre la oferta y la aceptación que es lo que se denomina el consentimiento, en donde surge una voluntad común, de conformidad con el artículo 1351 del Código Civil⁵.

² Ramos Méndez, 1992, Tomo II: 732.

³ Casación Nro. 778-2015-Huanuco, El Peruano, 30 de mayo del año 2016, F. 5to, p. 78457.

⁴ Casación Nro. 1032-2015-Huaura de fecha 10 de setiembre del año 2015.

⁵ Casación Nro. 4548-2013-Piura, El Peruano, 30 de mayo del año 2016, f4to, p. 78345.



c.- La finalidad de los procesos de otorgamiento de escritura pública simplemente es formalizar el acto constitutivo, por lo que debe hacerse en los términos celebrados, lo contrario sería afectar la voluntad de las partes, no correspondiendo hacer aclaraciones o interpretaciones, debiendo respetarse en su formalización los términos del contrato. **No corresponde emitir pronunciamiento relativo a la eficacia de la resolución del referido contrato de compra venta efectuado por los demandados con la recurrente, pues aquello no es materia de este proceso, sino dar formalidad y solemnidad al acto celebrado, que requiere previamente la existencia del contrato.** Asimismo, tampoco es objeto del proceso declarar la existencia o vigencia del contrato como alega la recurrente, pues ello en todo caso corresponde ser efectuado en un proceso lato en el que se examine el inter contractual y no en uno sumarísimo como el presente caso. En consecuencia, no se ha incurrido en infracción normativa⁶.

d.- **Décimo segundo.-** En tal sentido, se tiene que al tratarse la presente controversia sobre un otorgamiento de escritura pública de una supuesta compraventa, es necesario analizar el artículo 1529 del Código Civil. La acotada norma regula la definición del contrato de compraventa, el mismo que constituye uno de los medios primordiales de adquirir el dominio. De dicha definición se extraen los elementos o partes del contrato de compraventa, esto es, **el sujeto (comprador y vendedor), el objeto, la transferencia de la propiedad del bien y el precio.** En cuanto al sujeto, se trata de los titulares de las obligaciones y derechos recíprocos, esto es, el vendedor y el comprador; por lo que se requiere la manifestación de voluntad de dichas partes, conforme así lo exige el artículo 140 del Código Civil. En caso falte alguno de dichos elementos no se configuraría el contrato de compraventa⁷.

e.- **Los magistrados Supremos en la Casación Nro. 3795-2014-Lima**, establecen: **“Sexto.-** En efecto, como el petitorio se ciñe a lograr la formalización respectiva y la naturaleza de proceso es uno sumarísimo, y por ende breve y específico, no cabe discutir la validez del acto jurídico, pues ello representaría pronunciarse sobre algo que no se ha controvertido y que solo podría serlo por la vía del proceso de conocimiento. Ello, no solo significaría una vulneración de la vía procedimental, sino además una modificación del petitum que es un tema que corresponde a decidir a las partes, conforme lo dispone el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil. **Séptimo.-** De lo expuesto se colige: **1.** Que el otorgamiento de escritura pública supone la existencia de un acto jurídico previo. **2.** Que aquí no se discute la validez del acto jurídico, sino simplemente la exigencia de la formalidad emergida del convenio o de la ley. **3.** No cabe tampoco aquí examinar supuestos de falta de pago, pues aquí no se

⁶ Casación Nro. 2771-2014-Lima, El Peruano, 30 de junio del año 2016, F. 11va y 14va, p. 78708.

⁷ Casación Nro. 857-2020-Lima Este, de fecha 24 de marzo del año 2022.



controvierte la invalidez manifiesta del propio acto jurídico, sino el cumplimiento de las obligaciones que emergen de éste. **Octavo.- Sin embargo, que ello sea así no significa que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta;** por el contrario, también en este caso le **corresponde verificar que el acto jurídico que se pretende formalizar tenga visos de verosimilitud, pues sería absurdo solicitar que se cumpla con una formalidad que manifiestamente no se condice con la realidad** y que además podría generar una situación de favorecimiento a la parte que lo pide, por ejemplo, en orden de prelación de acreencia o, incluso, antes o con la inscripción registral, la posibilidad de realizar transferencias con mala fe que parezcan protegidas por la fe del registro. **Noveno.-** Por tanto, corresponde al juez, en los casos de demanda de otorgamiento de escritura pública, **hacer un examen en grado de probabilidad –somero y exterior para no invadir esfera que no es materia de pronunciamiento-** de la existencia del presupuesto básico para lograr la formalidad, esto es, un contrato. Dicho análisis le advertirá la presencia de los requisitos del acto jurídico y los propios del contrato que se pretende formalizar. **Décimo.-** No cabría, por ejemplo, **formalizar una compraventa cuando no aparece en la minuta respectiva qué bien se transfiere (porque el artículo 1529 del Código Civil exige para la compraventa la presencia de bien y precio)** o cuando el acto jurídico es solemnísimos y exige para su validez la propia Escritura Pública porque siendo la forma consustancial al acto jurídico, al no existir aquella no existe ésta. En estos casos la nulidad tiene que ser evidente y debe reflejarse con absoluta certeza o, como la doctrina ha señalado, “cuando la causal que la produce se encuentre al descubierto de manera clara y patente”, es decir, “cuando no existe lugar a dudas sobre su existencia, es visible, patente, ostensible, advertible a simple vista”. **Lo mismo puede decirse en la resolución del contrato, cuando opera la cláusula resolutoria y ello fluye sin cortapisa de los actuados; en esas circunstancias, no será posible otorgar la escritura pública, pues entonces se estaría perfeccionando un contrato que ha dejado de ser eficaz por efecto sobreviniente (artículo 1371 del Código Civil).** En ambos supuestos, la nulidad o resolución debe ser patente, lo que implica que no debe generar incertidumbre alguna, pues de no ser así se estaría ventilando en un sumarísimo algo que corresponde ser evaluado en otro tipo de procesos”. De donde se tiene que se acoge el criterio según el cual **en un proceso de otorgamiento de escritura pública sí es posible analizar la resolución del contrato que se pretende formalizar,** criterio que se sustenta en las siguientes razones: **(i)** el hecho de que un proceso sumarísimo (como el de otorgamiento de escritura pública) no sea el espacio idóneo para discutir la validez del negocio jurídico no significa que el juez deba formalizar todo documento que se le presenta; **(ii)** el juez puede tener en cuenta la nulidad si es que esta resulta ser evidente y se refleja con absoluta certeza, lo mismo puede decirse en la resolución del contrato; **en estas circunstancias, no será posible otorgar la escritura pública, pues se estaría perfeccionando un contrato que ha dejado de ser eficaz;** **(iii)** la nulidad y la resolución deben ser patentes, lo que implica



que no debe generar incertidumbre alguna, pues de no ser así se estaría ventilando en un sumarísimo algo que corresponde ser evaluado en otro tipo de procesos. Por lo tanto, corresponde uniformizar los criterios sobre el particular.

IV.- ANALISIS DEL CASO CONCRETO

4.1.- El petitorio de la demanda formulada por don Roger Ruiz Lozano y doña Liceña Vásquez de Ruiz, representados por su apoderado Juan Alfredo Ruiz Vázquez, la misma que va dirigida contra don Santiago Vásquez García, con el objeto de que se le otorgue la minuta y escritura pública rectificatoria y aclaratoria de compra venta de fecha 17 de setiembre de 1987 sobre venta del remanente del lote 06, Jirón Alfonso Ugarte Manzana 119, Zona lotización de Pucallpa, Callería, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali, cuyas áreas, medidas perimétrica y colindancias corren inscritas en la Partida Electrónica N° 00006464 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VI-sede Pucallpa; de la forma y modo explicado en la demanda.

4.2.- Admitida la demanda, por auto corriente a folios 80-81, corrido traslado al demandado, este por intermedio de su apoderada, contesta por escrito corriente a folios ciento siete y siguientes, solicitando se declare fundadas las excepciones de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda y de prescripción extintiva, las mismas que fueron declaradas infundadas por resolución número ocho de fecha 13 de octubre del 2022, corrientes a folios 137 y siguientes, y no fueron materia de apelación.

Contestando la demandad, dijo que esta petición no resulta procedente toda vez que don Santiago Vásquez Gracia nunca firmó dicha escritura pública, lo cual es demostrable, la información de los celebrantes y en especial del vendedor se encuentra errada, ya que el documento de identidad no le corresponde, así mismo la información no resulta correcta, tanto en la minuta como en la escritura misma. La pretensión de los demandantes sobre la rectificación y aclaración de la Escritura Pública no procede ya que el instrumento público que se pretende rectificar y/o aclarar es ineficaz de conformidad con lo establecido en el artículo 61° de la Ley del Notariado, esto es el acto jurídico contenido en el referido instrumento resulta ser invalido, toda vez que no cuenta con las formalidades prescritas por la Ley del Notariado.

4.3.- Para exigir el otorgamiento de una escritura pública, o como en el presente caso, su rectificación, supone el ejercicio de un derecho cuya fuente es el contrato, por tanto, para ampararlo se debe verificar si esa fuente justifica la acción. Conforme el artículo 1351 del Código Civil, y uniforme doctrina, el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Los rasgos característicos son i) la presencia de un acuerdo, entendido este no como la coincidencia de voluntad (internas) sino como la coincidencia de declaraciones de voluntad; oferta y aceptación; ii) la presencia de dos o más partes, entendidas estas no como personas sino como centro



de intereses; y **iii**) la presencia de una finalidad consistente esta como crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica.

4.4.- El artículo 1412 del Código acotado precedentemente, preceptúa lo siguiente: “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, estas pueden compelerse recíprocamente a llevar 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”.

4.5.- A nivel doctrinario, el maestro De la Puente y Lavalle sostiene que: “(...) la observancia de la forma impuesta por razones de conveniencia o por mandato de la ley solo puede exigirse cuando tal forma tiene carácter ad probationem, lo cual ocurre siempre que la inobservancia de la forma impuesta no sea sancionada con la nulidad del contrato (artículo 144 del Código civil).” Arias Schreiber comenta que “El contrato existe y es válido con anterioridad al cumplimiento de la formalidad “ad probationem”. Cualquiera de los contratantes puede iniciar un procedimiento judicial para compeler a la otra parte a llenar la formalidad requerida. 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.”

4.6.- En este orden de ideas, se puede afirmar que, para solicitar el otorgamiento de escritura pública o de cualquier otra formalidad contractual se requiere la preexistencia del contrato, entendido éste como el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, el cual se forma con la perfecta coincidencia entre la oferta y la aceptación, que es lo que se denomina el consentimiento, de donde surge una voluntad común, de conformidad con el artículo 1351 del Código Civil.

4.7.- Habiendo hecho estas precisiones, examinado la demanda y lo actuado en el proceso, aparece de documento de folios ocho, que con fecha 17 de setiembre del año 1987 don Santiago Vásquez García, como vendedor y doña Liceña Vásquez García de Ruiz, casada con el señor Roger Ruiz Lozano como compradora, suscribieron un contrato de compra venta de una fracción de lote de terreno, con los linderos y medidas indicadas en la cláusula tercera de dicho contrato; apareciendo las firmas del vendedor y la compradora en dicho documento; con lo que se acredita que hubo una voluntad común de vender y comprar una fracción del lote de terreno Nro.6, de la Manzana Nro. 119 del plano regulador de la ciudad de Pucallpa.

4.8.- El documento que contiene el acto de compra venta citado precedentemente, al pretender inscribirse en los Registro Públicos de esta ciudad, al ser presentado el 12 de



octubre del año 2021, fue OBSERVADO por el Registrador Público, como es de verse a folios 17, por cuanto contenía “DEFECTOS SUBSANABLES”, los mismos que fueron expuesto en esta Esquela, para ser subsanados en una fecha indicada, pero con prórroga automática. De lo que **se colige que los defectos indicados en dicha esquela y que contenía el acto jurídico celebrado por las partes, podrían ser subsanados.** Por lo que los compradores según su manifestación, no contradicha por el emplazado, lo requirieron varias veces verbalmente, para su rectificación y aclaración; no habiendo respuesta han acudido al órgano jurisdiccional.

4.9.- Al momento de contestar la demanda y en su apelación, la parte demandada, en esencia sostiene que el documento que se pretende rectificar y aclarar es un acto nulo. Al respecto es del caso precisar que de conformidad con el artículo 219° del Código Civil, para que un acto jurídico sea nulo e ineficaz, tiene que estar dentro de las causales ahí indicadas, no habiendo indicado el demandado en que causal está inmersa el acto jurídico suscrito por las partes procesales, y tampoco ha ofrecido y actuado elementos probatorios que demuestren que el acto jurídico materia de la litis sea nulo e ineficaz.

4.10.- Por otro lado, la circunstancia que solo haya intervenido la mujer para la compra de inmueble, sin embargo, ésta manifestó y así se encuentra redactado, que se encontraba casada con don Roger Ruiz Lozano; y no era un acto de disposición de un bien; sin embargo, con el hecho de estar demandando la rectificación y aclaración de la minuta y escritura de compraventa, está convalidando el acto suscrito por su cónyuge Liceña Vásquez de Ruiz.

4.11.- Habiendo quedado acreditado fehacientemente la preexistencia de un contrato en el cual el emplazado se obligó a vender su inmueble, debe otorgar el documento público en el modo y forma demandados y observado por los Registros Públicos, ya que los mismos resultan subsanables, ya que los demandantes se encuentran facultados por ley para solicitar al órgano jurisdiccional su ejecución forzada de tal forma que podrá ser otorgado a renuencia de aquellos, por el juzgado; de tal manera que, de la revisión de lo emitido por el A quo de primera instancia se observa que su decisión fue debidamente motivada y conforme a ley, por lo que no son de recibo los agravios mencionados por la recurrente, de modo que, debe confirmarse la sentencia recurrida en todos sus extremos.

V.- DECISIÓN

Fundamentos por los cuales, los magistrados de la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali: **RESUELVEN:**

1.- CONFIRMAR la resolución número diez que contiene la sentencia de fecha 4 de enero del año 2023, corriente de folios ciento cuarenta y cinco a cien cincuenta y dos, que resuelve declarar **fundada la demanda** de folios sesenta y nueve a setenta y nueve,



**CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE
UCAYALI.**

**SALA ESPECIALIZADA EN LO
CIVIL Y AFINES**

PONENTE: GUTIÉRREZ PINEDA.

interpuesto por Roger Ruiz Lozano y Liceña Vásquez de Ruiz, debidamente representado por don Juan Alfredo Ruiz Vásquez, contra Santiago Vásquez García, sobre otorgamiento de Escritura Pública; con lo demás que contiene.

**2.- Notifíquese y devuélvase el expediente en su oportunidad, al juzgado de origen.
S.s.**

Gutiérrez Pineda
Rosas Torres
Fajardo Mesías