



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° : 00852-2021-0-0701-JR-CI-01

DEMANDANTE : RENZO JOEL LA TORRE DIAZ

DEMANDADO : GUADALUPE PRECIADO ESPINOZA y otro

MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

PONENTE : Sra. MORALES CHUQUILLANQUI

VISTA DE CAUSA : 13 DE DICIEMBRE DE 2023

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 14

Callao, 18 de diciembre del 2023.

VISTOS: En audiencia pública –vía Google Meet–, y quedando la causa al voto.

I. MATERIA DE APELACIÓN:

Es materia de apelación la **sentencia** contenida en la **resolución N° 09** de fecha 27 de octubre de 2022, que declaró:

*“**FUNDADA** la demanda obrante de fojas veintiuno a treinta y uno, subsanada de fojas cuarenta y uno a cuarenta y dos y de fojas noventa y cinco a noventa y seis, sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**, interpuesta por don **RENZO JOEL LA TORRE DÍAZ** contra **GUADALUPE PRECIADO ESPINOZA Y LA SUCESIÓN DE DOÑA FLORINDA GARRO SILUPU**, integrada por Carlos Alberto Preciado Garro y Guadalupe Preciado Espinoza; en consecuencia, ORDENO que: Los demandados **GUADALUPE PRECIADO ESPINOZA Y LA SUCESIÓN DE DOÑA FLORINDA GARRO SILUPU** integrada por Carlos Alberto Preciado Garro y Guadalupe Preciado Espinoza, cumpla con otorgar a favor del comprador, esto es, a don **RENZO JOEL LA TORRE DÍAZ**, la Escritura Pública respecto del Contrato Privado de Compra venta de fecha 03 de febrero de 2020, sobre el bien inmueble constituido por la Unidad Inmobiliaria N° 03, ubicada en Mz. S-1 Lote 21, tercer piso, Urbanización La Taboadita, Distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, inscrita en las Partida Electrónica N° 70045994 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao. En el plazo de seis días de notificada con la resolución que declara consentida la presente sentencia, bajo apercibimiento de ser*



otorgada por el Juzgado en caso de incumplimiento, condenándose a la parte demandada al pago de las costas y costos del proceso, conforme al décimo considerando de la presente resolución.”

II. PRETENSIONES IMPUGNATORIAS Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2022, subsanado por escrito del 05 de abril del 2023, el codemandado Guadalupe Preciado Espinoza, interpone recurso de apelación contra la sentencia recaída en **resolución N°**

09. Expresa básicamente que:

- 2.1** La sentencia sufre vicios de nulidad. El juez no se ha pronunciado sobre los fundamentos de hecho y de derecho y medios probatorios que acarrearían que se resuelva el proceso por sustracción de la materia y/o improcedente la demanda.
- 2.2** No se ha acreditado que las firmas [del contrato de compraventa] correspondan a los propietarios, más aún si el supuesto contrato privado de compraventa solo es una simple fotocopia.
- 2.3** No se reconoce la compraventa del bien inmueble, pues en realidad se trató de un préstamo en virtud de la delicada salud de la señora que en vida fuera Florinda Garro Silupu.
- 2.4** El bien inmueble registralmente no existe como tal pues no se encuentra independizado el bien matriz, haciendo un imposible jurídico su compraventa.
- 2.5** Los supuestos pagos por la compraventa del bien inmueble son a personas distintas de los vendedores; asimismo, el monto consignado en el supuesto contrato privado es irrisorio y además el propio demandante no cumple con lo estipulado en el supuesto contrato de compraventa pues no se acreditan ni el supuesto pago a la firma de la minuta ni mucho menos el pago por cheque de gerencia.
- 2.6** No se le ha permitido una correcta defensa pues no fueron válidamente notificados con la demanda en su debido momento para poder responder y defenderse como la Ley los ampara, pese a lo cual se les declaró rebeldes.



2.7 El A quo ha declarado fundada la demanda pese a que es un imposible jurídico y físico decretar el otorgamiento de Escritura Pública, toda vez que el demandante basa su pretensión en un documento nulo, que no reviste las formalidades y que peor aún no prueba pago alguno como requisito de cumplimiento del supuesto contrato privado de compra venta.

III. ANTECEDENTES RELEVANTES:

3.1. Demanda. Con fecha 26 de junio de 2021 (fs. 21-31) subsanada por escritos presentados el 20 de julio de 2021 (fs. 41-42) y 20 de enero de 2022 (fs. 95-96), don Renzo Joel La Torre Díaz interpone una demanda sobre Otorgamiento De Escritura Pública dirigiéndola contra Guadalupe Preciado Espinoza y La Sucesión de Florinda Garro Silupu, integrada por Carlos Alberto Preciado Garro y Guadalupe Preciado Espinoza, a fin de que cumplan con otorgar la Escritura Pública de Compraventa respecto de la minuta celebrada con fecha 03 de febrero del 2020, sobre el inmueble ubicado en la Unidad Inmobiliaria N° 03 Mz. S-1 Lote 21 – Tercer Piso – de la Urbanización Taboadita, del Distrito de Bellavista – Provincia Constitucional del Callao, e inscrito en la Partida Electrónica N° 70045994 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao. Fundamenta su demanda, esencialmente en que:

3.1.1. El 03 de febrero del 2020, suscribió un contrato de compraventa con la sociedad conyugal integrada por Guadalupe Preciado Espinoza y quien en vida fuera Florinda Garro Silupu como vendedores y el recurrente Renzo Joel la Torre Díaz como comprador y, en virtud de dicho contrato, se le entregó en venta real y enajenación perpetua la Unidad Inmobiliaria N° 03, Mz. S-1 Lote 21, tercer piso, ubicado en la Urbanización Taboadita, Distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao.

3.1.2. El precio pactado entre las partes fue de S/ 50,000.00 (Cincuenta Mil Soles), entregando S/. 10,000.00 (Diez Mil Soles) iniciales a la firma del contrato y S/. 40,000.00 (Cuarenta Mil Soles) restantes a la firma de la Escritura Pública, sin embargo, confiando en la buena fe y legalidad del contrato de compraventa, a solicitud de los vendedores canceló el íntegro del precio pactado y un adicional para posibles gastos administrativos, ya que según la cláusula octava del contrato, se estableció lo siguiente: *“Los gastos que origine el otorgamiento de la presente Escritura Pública, tales como derechos notariales y registrales, será asumido por el comprador”*.



3.1.3. Del contrato de compraventa se puede apreciar la existencia de un acto jurídico, del cual nacen obligaciones que las partes han suscrito en los términos que allí aparecen, advirtiéndose de su parte el cumplimiento, es decir, la cancelación total del precio pactado.

3.1.4. Se aprecia también, que se identifica plenamente el bien inmueble materia de venta, la existencia de tracto sucesivo; y por lo tanto, la subsistencia de la obligación de los vendedores de otorgar la formalidad requerida y estipulada en el contrato de compra venta.

3.1.5. De esa forma, estando a lo antes precisado y siendo el otorgamiento de Escritura Pública una obligación a cargo de los vendedores, o en este caso de uno de los vendedores y la sucesión de la fallecida vendedora, debiendo el Órgano Jurisdiccional declarar fundada su demanda.

3.2. Auto admisorio. Mediante resolución N°03 de fecha 28 de enero de 2022 (fs. 101-103), se admitió la incoada y se corrió traslado a la demandada para que proceda a contestarla dentro del plazo de ley. Posteriormente por Resolución N° 5 de fecha 16 de agosto de 2022 (fs. 125-126), se ordenó integrar el auto admisorio a la conformación de la sucesión de doña Florinda Garro Silupu, ordenándose notificar a los demandados. Obrando los cargos de notificación de folios 153 a 156.

3.3. Apersonamiento. Con escrito N° 19261-2022 de fecha 14 de octubre de 2022 (fs. 166-167), se apersonó al proceso el demandado Guadalupe Preciado Espinoza solicitando, además, la reprogramación de la audiencia. Ante ello, se le tuvo por apersonado mediante Resolución N° 8 de fecha 17 de octubre de 2022 (fs. 168), que, además, declaró improcedente su solicitud de reprogramación.

3.4. Audiencia única. Con fecha 17 de octubre del 2022 se llevó a cabo la audiencia única contando con la presencia de las partes procesales (ver acta a fs. 159-161). Acto en el cual, se expidió la Resolución N° 07, declarando rebelde a los demandados, asimismo, se declaró saneado el proceso y se fijaron los puntos controvertidos y se realizó el saneamiento probatorio.



3.5. Sentencia. Finalmente, con fecha 27 de octubre del 2022 se emitió la sentencia contenida en la resolución N° 09, mediante la cual se declara fundada la demanda.

3.6. Recurso de apelación. Mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2022, el demandado Guadalupe Preciado Espinoza, interpone recurso de apelación contra la sentencia recaída en resolución N° 09; el cual fue concedido por resolución N°11 de fecha 13 de agosto de 2023.

IV. FUNDAMENTOS:

4.1. El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada, total o parcialmente, de conformidad con el artículo 364° del Código Procesal Civil y en aplicación del Principio Constitucional de Pluralidad de Instancias, recogido en el artículo 139°, numeral 6) de la Constitución Política del Perú.

4.2. El proceso de otorgamiento de escritura pública. El presente caso es uno de otorgamiento de escritura pública, por lo que resulta aplicable el artículo 1412° del Código Civil que establece: *“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 doctrina del derecho civil enseña que el objeto del proceso de otorgamiento de escritura pública es compeler recíprocamente el cumplimiento de la formalidad probatoria, que para el caso de la compraventa es una formalidad probatoria voluntaria.

4.3. Para el presente caso, debemos tener presente que, en una demanda de otorgamiento de escritura pública, el solicitante deberá demostrar que cumple copulativamente con los elementos del contrato de compraventa, ya que al no configurarse el contrato de compraventa; no resulta jurídicamente posible otorgarse la escritura pública solicitada; lo que significa que, para resolver la presente controversia es indispensable analizar el antes citado artículo 1412 del Código Civil.



4.4. En tal sentido, 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.

4.5. Por lo 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 compraventa.

Asimismo, no puede perderse de vista que, de acuerdo al artículo 1551° del Código Civil, es obligación del vendedor entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido.

4.6. En el presente caso, versa sobre el otorgamiento de escritura pública como resultado de un Contrato Privado de Compra venta de fecha 03 de febrero de 2020 obrante en copia legalizada de folios 130-131 celebrado por los vendedores Guadalupe Preciado Espinoza y Florinda Garro Silupu y como comprador Renzo Joel La Torre Díaz.

Habiendo fallecido doña Florinda Garro Silupu con fecha 30 de diciembre de 2020, fueron declarados sus herederos su cónyuge supérstite Guadalupe Preciado Espinoza y su hijo Carlos Alberto Preciado Garro, tal como se verifica de la Partida N° 70709896 del Registro de Sucesión Intestada; quienes también fueron demandados en el presente proceso.



4.7. Absolviendo los agravios. Del escrito de apelación, se advierte que el apelante alega como fundamento inicial que el juez no se ha pronunciado sobre sus fundamentos de hecho y de derecho y medios probatorios que acarrearían que se resuelva el proceso por sustracción de la materia y/o improcedente la demanda; asimismo, sostiene que no se le habría permitido ejercer su defensa por cuanto no se le habría emplazado correctamente con la demanda y anexos, vulnerando con ello su derecho a la defensa y al debido proceso, agravios resumidos en los numerales 2.1 y 2.6 de la presente resolución respectivamente.

Al respecto debemos mencionar que, este cuestionamiento carece de fundamento ya que no existe medio probatorio que lo sustente o respalde; más aún, si no ha contestado la demanda al tener la calidad de rebelde.

En esa misma línea, si el apelante pretende alegar una supuesta vulneración a su derecho de defensa y al debido proceso, debemos tener presente que, de la revisión de actuados se advierte que se encuentra debida y válidamente notificado con la demanda y anexos tal y como figura en los cargos de notificación obrantes a folios 109 y 155-156, el mismo que fue recibido en segunda visita por Carlos Preciado Garro (codemandado y parte integrante, conjuntamente con el apelante, de la sucesión de doña Florinda Garro Silupu), a pesar de lo cual no contestó la incoada ni formuló nulidad alguna.

Siendo así, estos agravios no resultan amparables.

4.8. Por otro lado, el apelante alega que no se ha podido acreditar que las firmas correspondan a los propietarios, ni que los supuestos pagos se hayan realizado a los vendedores, por lo que no se reconoce la compraventa del bien inmueble como tal (agravios resumidos en los numerales 2.2, 2.5 y 2.3 de la presente resolución). Sobre este punto debemos recurrir al Código Procesal Civil que, en su artículo 301, regula lo concerniente al trámite de las cuestiones probatorias (tacha y oposición), en estos términos: *«La tacha u oposición contra los medios probatorios se interponen en el plazo que establece cada vía procedimental, contado desde notificada la resolución que los tiene por ofrecidos, precisándose con claridad los fundamentos en que se sustentan y acompañándose la*



prueba respectiva. La absolución debe hacerse de la misma manera y en el mismo plazo, anexándose los medios probatorios correspondientes.”

Es de destacar que, si bien las cuestiones probatorias (tacha y oposición) se formulan dentro del plazo que establece cada vía procedimental, si un sujeto procesal, luego de transcurrido dicho plazo, se percata de algún hecho que constituya causal de tacha u oposición, tiene la potestad (excepcional, según el art. 302 del CPC) no de interponer tales cuestiones probatorias extemporáneamente (lo que no está permitido) sino de informarle al órgano jurisdiccional, mediante el escrito respectivo, de lo ocurrido.

En ese sentido a lo largo del proceso, el apelante, muy a pesar de encontrarse en calidad de rebelde, no ha cuestionado ninguno de los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, ni mucho menos ha aportado alguno que contradiga lo expuesto en la sentencia, máxime si inclusive estuvo presente en la audiencia en primera instancia y no manifestó nada al respecto, por lo que no resultan amparables estos agravios.

- 4.9.** De igual forma, el apelante señaló que el A quo ha declarado fundada la demanda pese a que es un imposible jurídico y físico decretar el otorgamiento de Escritura Pública, toda vez que el demandante basa su pretensión en un documento nulo, que no reviste las formalidades y que peor aún no prueba pago alguno como requisito siquiera de cumplimiento del supuesto contrato privado de compraventa, más aún si el inmueble no está independizado (agravios resumidos en los numerales 2.7 y 2.4 respectivamente).

Sobre este punto debemos mencionar que, según la Casación N° 857-2020. Lima Este para el otorgamiento de escritura pública en los términos previstos por el artículo 1412 del Código Civil, se requiere, tratándose de un contrato de compraventa, la configuración de los elementos de dicho contrato, esto es, sujeto, objeto, obligación de transferir la propiedad del bien y el precio, elementos que se evidencia se encuentran presentes en el caso en cuestión; asimismo, respecto a la independización del inmueble de la partida matriz, las partes contratantes conocían de antemano dicha



situación conforme se advierte del párrafo final de la cláusula primera del contrato de compraventa, siendo que la referida compraventa fue únicamente por la unidad inmobiliaria N° 3 correspondiente al tercer piso del inmueble.

Siendo así, estos agravios tampoco resultan amparables.

- 4.10.** En consecuencia, dado que no se manifiestan en la sentencia materia de grado los errores de hecho y de derecho que sustentan la pretensión impugnatoria, y a que los agravios formulados no resultan amparables, corresponde confirmar la sentencia apelada.

V. DECISIÓN:

Por los fundamentos antes expresados:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la **resolución N°09** de fecha 27 de octubre de 2022, que declara **FUNDADA** la demanda de otorgamiento de escritura pública, con lo demás que contiene y es materia de apelación.

En los seguidos por RENZO JOEL LA TORRE DIAZ contra GUADALUPE PRECIADO ESPINOZA y LA SUCESION DE FLORINDA GARRO SILIPU sobre otorgamiento de escritura pública. Notificándose y devolviéndose con arreglo a ley y en su debida oportunidad.

ILDEFONSO VARGAS

CLAVIJO ARRAIZA

MORALES CHUQUILLANQUI