



3° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE: 24709-2013-0-1801-JR-CI-03

MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

JUEZ : APAZA PACORI, MELITON NESTOR

ESPECIALISTA : BENITES BARRAZA, MARLENE

LISTISC. ACTIVO : RAUL AUGUSTO PEÑALOZA OLIVERA POR DERECHO PROPIO Y COHER DE LA SUC DE ROSA DELGADO VIDAL Y DANIEL PEÑALOZA OLIVERA POR OLGA ESTHER GLORIA ELSA IRMA LUZ DULA FLOR PAUL JOSE Y JOSE LUIZ PEÑALOZA DELGADO, PEÑALOZA HOSPINAL, ERIBERTO

DEMANDADO : ROSA MARIA POVEDA CARRANZA CURADORA PROCESAL DE LA CIA. INMOBILIARIA CANTO GRANDE SA,

DEMANDANTE : PEÑALOZA DELGADO, DANIEL RODRIGO

SENTENCIA.-

RESOLUCION NUMERO DIECIOCHO.

Lima, trece de Setiembre
del dos mil diecisiete.-

VISTOS, el proceso que se tiene a la vista para expedirse sentencia de donde resulta que:

1.- DE LA DEMANDA Y SU PRETENSION.-

1.1.- **Del Petitorio.-** Por escrito de fojas 64 a 69, modificado de fojas 143 a 150, Daniel Rodrigo Peñaloza Delgado, por derecho propio y como coheredero de quienes en vida fueron Rosa Delgado Vidal y Daniel Peñaloza Olivera, conjuntamente son sus hermanos Raúl Augusto Peñaloza Delgado, Olga Esther Peñaloza Delgado, Gloria Elsa Peñaloza Delgado, Irma Luz Peñaloza Delgado, Dula Flor Peñaloza Delgado, Paul José Peñaloza Delgado, José Luis Peñaloza Delgado, interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública, dirigiéndola en contra de Compañía Inmobiliaria Canto Grande S.A. luego Canto Grande S.R.LTDA., y solicita se le proceda a otorgar la Escritura Pública de compraventa del bien inmueble ubicado en Manzana C, lote 20, parcelación semi rustica Canto Grande primera etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita en conjunto con otros lotes y manzanas sin independizar en la partida electrónica 49067152, que viene de la ficha 1697013 y asientos registrados en el tomo 1156, fojas 65; tomo 1174, fojas 149-174, 421-422, 483-484, 487-488, 307-308, 319-320, del Registros de la Propiedad inmueble de Lima, conforme a la minuta de compra venta del 26 de Setiembre de 1968, suscrita por la demandada como vendedora y por su señor padre Daniel Peñaloza Olivera como comprador.

1.2.- **De Los Fundamentos De Hecho.-** Alega la parte demandante que:

i).- El veintiséis de setiembre del año mil novecientos sesenta y ocho, su padre Daniel Peñaloza Olivera dentro de matrimonio con Rosa Delgado Vidal, celebró con la



demandada contrato de compra venta sobre el bien inmueble sublitis por el precio de ciento trece mil seiscientos cincuenta y dos soles oro, que fue totalmente cancelado suscribiéndose la minuta que ingresó a la Notaría Miguel A. Córdova con el número de Kardex 40208 para ser elevada a escritura pública la que por causas que desconoce jamás ocurrió. La Notaría ya no existe.

ii).- Sus padres fallecieron, por tanto por declaración de herederos se designa como tal a Daniel Rodrigo Peñaloza Delgado, Raúl Augusto Peñaloza Delgado, Olga Esther Peñaloza Delgado, Gloria Elsa Peñaloza Delgado, Irma Luz Peñaloza Delgado, Dula Flor Peñaloza Delgado, Paul José Peñaloza Delgado, José Luis Peñaloza Delgado, por lo que es necesario formalizar la compraventa, razones por las cuales interpone la demanda.

1.4.- **De La Fundamentación Jurídica.**- Sustenta su demanda en lo establecido por el artículo 979, 1529, 1549 del Código Civil; artículo VII del T.P. y 486 del C.P.C.

2.- DE LA INTEGRACION DE LA RELACION PROCESAL

2.1.- **Calificación positiva de la demanda.**- consta en resolución Número Dos su fecha trece de enero del año dos mil catorce que corre a fojas 151 a 152, en la que se dispone su tramitación en la vía del proceso sumarísimo.

2.2.- **Del emplazamiento.**- Consta en autos con cargo y aviso de fojas 238 a 238-A.

2.3.- **De los litisconsortes.**- Mediante resolución catorce de fojas 321, se integran al proceso a Raúl Augusto, Paul José, Olga Esther, Gloria Elsa, Irma Luz, Dula Flor y José Luis Peñaloza Delgado como litisconsortes necesario activo. Mediante resolución quince de fojas 340 a 341, se incorpora a Eriberto Peñaloza Hospinal como litisconsorte necesario activo.

3.- DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.-

3.1.- Por escrito de fojas 242 a 244, la curadora procesal contesta la demanda alegando que:

i).- Solicita se revise si la parte demandante acredita con copias legalizadas la promesa de venta de fecha doce de setiembre del año mil novecientos sesenta y uno y la minuta de compraventa de fecha veintiséis de setiembre del año mil novecientos sesenta y ocho.

3.- CONSTITUCION DE LA RELACION PROCESAL.-

3.1.-**Calificación positiva de la contestación a la demanda.**- Consta en resolución Número nueve su fecha diecinueve de octubre del año dos mil quince, corriente a fojas 262 a 263.

3.2.- **Saneamiento del Proceso.**- Consta en resolución Número once del acta de audiencia única su fecha veinte de abril del año dos mil dieciséis, que en autos corre de fojas 290 a 291, en la que se declara saneado el proceso.



3.3.- **Fijación de puntos controvertidos.-** Consta en el citada acta de audiencia única, en la que se fijan como puntos controvertidos:

- i).- Si corresponde otorgar escritura pública de la minuta de compraventa de fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos sesenta y ocho, respecto del inmueble ubicado en la manzana C, lote 20, parcelación Semi rustica Canto Grande, Primera etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, que corre inscrito en la partida del inmueble matriz N° 49067152 del Registro de propiedad Inmueble de Lima.
- ii).- Si corresponde el pago de costas y costos del proceso.

4.- DE LA ACTIVIDAD PROBATORIA.-

4.1.- **Del saneamiento probatorio.-** consta en la citada acta de audiencia única, en la que se dispone admitir los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, salvo el literal f. Por la parte demandada, no se admite por no haber ofrecido.

4.2.- **De la actuación de los medios probatorios.-** Consta en acta de audiencia única citada.

4.3.- **De las cuestiones probatorias.-** No existe.

Tramitada el proceso conforme al procedimiento establecido por ley correspondiente al proceso sumarísimo, como se dijo el estado del mismo es la de dictarse sentencia.

I C O N S I D E R A N D O:

1.- DE LA NATURALEZA JURIDICA DE LA PRETENSIÓN.

1.1.- "Que es fin de los procesos de otorgamiento de Escritura Pública la formalización de un acto jurídico porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes; siendo que, cuando de compra venta se trata el adquiriente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos mil cuatrocientos doce y, mil quinientos cuarenta y nueve del Código Civil".¹.

1.2.-En consecuencia, ésta viene a constituir acción típica acción de condena, destinada a exigir la elevación a escritura pública por funcionario competente del instrumento del acto que la contiene y consecuente suscripción de la misma por los sujetos de la relación jurídica sustancial que la origino, para los fines consiguientes. Por tanto, tomando la presente tomará tal orientación.

2.- DE LOS PRESUPUESTOS QUE NOS PERMITAN PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL FONDO DE LA LITIS.-

2.1.- De la naturaleza de la pretensión resulta que estas vienen a constituir:

¹ Cas. 2292-2001-LIMA. Publicada en "El Peruano" el 02-05-2002 página 8730.



- i).- Existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue²;
- ii).- Mandato por ley o, convenio de otorgarse escritura pública.

2.2.-De los invocados en la demanda, resulta que estos presupuestos concurren, al alegarse la existencia de minuta del contrato de compra venta de la que se solicita elevación a escritura pública. Por tanto la sentencia a emitirse será una de mérito.

3.-DEL ANÁLISIS PROBATORIO.

3.1.- **Del objeto y fin de la prueba.-** El objeto de la prueba en proceso judicial; -al margen del *thema probandum*- son los hechos, y de interpretación de nuestro Código Procesal Civil –mas propiamente del artículo 190- son estos hechos y excepcionalmente el derecho, esto es cuando como tal se invoca la costumbre y el derecho extranjero, por tanto "...los medios probatorios deben referirse a los hechos invocados por las partes en el desarrollo de la litis, tal como los prevé el artículo 190 del Código Procesal Civil..."³. Por otro lado, "...El derecho a la prueba tiene por finalidad lograr el convencimiento del órgano jurisdiccional.[...]"⁴. Que, los hechos materia de prueba en el presente proceso son los fijados como puntos controvertidos, que los tenemos expuestos precedentemente.

3.2.- **De la carga de la prueba.-** Nuestro Código Procesal Civil en su artículo 196, establece que, "*La carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quién los contradice alegando nuevos hechos*". En caso específico del otorgamiento de escritura pública, no estableciéndose regla específica, la carga de la prueba le corresponde al actor por afirmar hechos que configuran su pretensión, al invocar ser titular de los derechos que contiene el acto a formalizar, para tal efecto anexa a su demanda instrumentos que acreditan los derechos invocados.

3.3.- **De La Valoración de los Medios Probatorios.-** "La valoración del caudal probatorio previamente aceptado al proceso, es una actividad atribuida única y exclusivamente al Juez, quién con las reglas de la lógica, la ciencia, la técnica o de su experiencia componen los hechos, otorgándole jurídicamente el carácter de cierto. En tal sentido, en nuestro ordenamiento jurídico -artículo 197 del Código Procesal Civil- se ha incorporado la libre valoración de la prueba por parte del juez, actividad mental que debe realizarse coherente y razonablemente, ya que allí radica el límite de la libertad de valoración, pues de lo contrario la decisión se tornaría en una arbitraria..."⁵

3.4.- Las fuentes probatorias ofrecida por el actor son documentos, sobre los que el artículo 233 concordante con el 234 del Código Procesal Civil, establece que documento, es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho, y estos

²Cas. 03324-2001- UCAYALI. publicada en EL PERUANO el 01. 07. 2002, página 8945.

³ Casación 903-2007/Pasco. Sala Civil Permanente. Publicada en el "Peruano" el 31-10-08, pp 21719-21720.

⁴ Casación 2558-2001/Puno. Publicada en el "Peruano" el 01-04-2002, pagina 8580.

⁵ Casación 3323-2007/Lambayeque. Publicada en el Peruano el 02-12-2008. pp.23470-23471.



son: los escritos públicos o privados, los impresos, fotocopias, facsímil o fax. Que Para los efectos de su valoración y tendientes a producir convicción en el Juez, es sustancial atender la eficacia que estos documentos producen. Por propia naturaleza y conforme a normas Procesales, resulta que para establecer tal eficacia se denota la existencia de requisitos que entre otros son, que se haya determinado su autenticidad y que no existan otros medios probatorios que la desvirtúen.

3.5.- Concomitantes a ello el artículo 235 establece que, son documentos públicos, los otorgados por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público según la ley de la materia, y que la copia tiene igual valor del original si está certificado por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario según corresponda, respecto a los privados, que son los que no tienen características del documento público, se establecen a partir de artículo 238, el reconocimiento, el cotejo, la exhibición, el principio de prueba escrita, el documento de fecha cierta entre otros. Por tanto siguiendo tal orientación pasamos al análisis de fondo.

3.6.- **Respecto al título a formalizar.**- El actor alega en la subsanación de su demanda, que el título a formalizar es la minuta de compraventa su fecha 26 de Setiembre de 1968 suscrita por la demandada como vendedora y por su señor padre Daniel Peñaloza Olivera como comprador, la que en autos corre en copias de fojas 10 a 15 anexadas a la demanda, y de fojas 130 a 135 anexadas al escrito de subsanación, que verificadas las mismas resultan que, la copia fotostática originaria es la que consta anexada al escrito de subsanación que los presenta el actor como consecuencia de las observaciones que se hacen en la resolución número uno en que se declara la inadmisibilidad de la demanda, y la copia de ésta es la que se halla anexada a la demanda.

3.7.- Por otro lado, es de advertir también que tal minuta consta de once cláusulas ordinarias que culminan con la consignación de la fecha que corresponde al 26 de Setiembre de 1968 y seguido por suscripciones de comprador y vendedores, así como del letrado que lo autoriza, todos estos que corren a fojas cinco, en las que se hacen constar en efecto la compra venta materia sublitis suscrita entre Inmobiliaria Canto Grande S.A. como vendedora, a don Daniel Peñaloza Olivera como comprador. Así mismo se advierte que seguido a ello y en página aparte, se acompaña otra foja conteniendo una primera cláusula adicional, en la que se hace constar la disolución de la Compañía Inmobiliaria Canto Grande S.A. y su correspondiente transformación a Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada bajo denominación de Canto Grande S.R. Ltda. ello con fecha 20 de Agosto de 1973 y una firma ilegible, y finalmente una última cláusula adicional bajo denominación de "otra", en la que se hace constar la transferencia del bien a favor de Eriberto Peñaloza Hospinal, Raúl Augusto Peñaloza Delgado y Olga Peñaloza Delgado, con "fecha la misma", conteniendo firmas ilegibles.

3.8.-**Respecto a la formalización del acto jurídico.**- Es de recordar que de interpretación del artículo 1412 del Código Civil, resulta que, "El ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento, de tal modo que para el amparo del mismo se requiere indispensablemente de la existencia de un



contrato cuya solemnidad se persigue⁶, y para ello incluso, es sustancial que el acto conste en minuta original o debidamente autenticada, y en cumplimiento de las formalidades que para el acto se exigen, tales como las que se establecen en los prescritos por el artículo 57 del Decreto Legislativo 1049 concordante con el 30 de su reglamento contenida en el Decreto Supremo 010-2010-JUS aplicable al caso, esto es que debe contener la autorización de letrado, nombre completo del mismo y el número de su colegiatura con la indicación del colegio de abogados al que pertenece.

3.9.-Que, verificada el título a formalizar, resulta que ella solo consta en fotocopia no autenticada conforme a exigencias establecidas en el artículo 235 y 236 del Código Procesal Civil, y ello es evidente más aún en la copia originaria que ostenta el actor y que los presenta anexada a su escrito de subsanación a la demanda, de donde fluye que las cinco páginas que son las que contiene el acto a formalizar en efecto no están autenticadas son solo copias simples, y si bien es cierto que existe probable autenticación en el anverso de la última página en que constan un sello de Notario y firma ilegible ello corresponde a las cláusulas adicionales cuya fecha es 20 de Agosto de 1973, que no son materia de demanda, pues debemos recordar que lo solicitado para su formalización es la minuta su fecha 26 de Setiembre de 1968.

3.10.- Si es así, concordante con los puntos controvertidos llegamos a la conclusión de que no corresponde otorgar escritura pública de la minuta de compraventa de fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos sesenta y ocho, respecto del inmueble ubicado en la manzana C, lote 20, parcelación Semi rustica Canto Grande, Primera etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, que corre inscrito en la partida del inmueble matriz N° 49067152 del Registro de propiedad Inmueble de Lima, tampoco el pago de de costas y costos del proceso por la parte demandada.

4.- DE LA DETERMINACIÓN DE LA DECISIÓN.-

4.1.- "...Las resoluciones judiciales se expiden en mérito de lo actuado en el proceso y en la ley [...]. Es que todo proceso judicial tiene como finalidad concreta la de resolver un conflicto de intereses o dilucidar una incertidumbre jurídica y como finalidad abstracta la de lograr la paz social en justicia, para cumplir con tales fines ineludiblemente debe existir una mutua correspondencia entre lo que se razona como resultado de las conclusiones a las que arriba el juzgador y lo que decide como consecuencia de tal razonamiento..."⁷, Y así lo define el artículo III del T. P. del Código Procesal Civil, concordante con el 50º inciso 4º del mismo Código

4.2.- De nuestro ordenamiento procesal civil se tiene que, ninguna pretensión puede declararse fundada por el solo dicho de la parte que lo afirma y, si no se sujeta a las normas establecidas que regulan la actividad jurisdiccional, entonces quien sostiene un hecho debe probarlo, conforme, así lo establece el artículo 196 del Código Procesal Civil. Al respecto es de advertir que existe un derecho constitucional a probar. "...El derecho de prueba es un elemento del debido proceso y comprende cinco derechos específicos: a) el derecho de ofrecer las pruebas en la etapa

⁶ Casación 3324-2001/Ucayali. Publicada en El Peruano el 01-07-2002. pág. 8945.

⁷ Casación 4197-2007/La libertad. Sala Civil Permanente. Publicada en el Peruano el 31-03-2008. pp.21689-21690.



correspondiente, salvo las excepciones legales; b) el derecho a que se admitan las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; c) el derecho a que actúen los medios probatorios admitidos por las partes; d) el derecho a impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y continuar su actuación, y e) el derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas...⁸

4.3.-No debe confundirse, la carga probatoria con eficacia probatoria, si bien ambos conceptos tiene implicancias, la carga de la prueba puede tener como correlato la eficacia o no de la prueba aportada sobre la alegación que se busca acreditar. En autos, la parte actora por el solo compromiso de corresponderle la carga de la prueba lo que hizo es anexar a su demanda fotocopias de instrumentos sin autenticación alguna y, como tal si bien no está prohibido su ofrecimiento como fuente probatoria, lo que si es cierto es que no tienen eficacia probatoria como los tenemos observados.

4.4.- El hecho de que los instrumentos se presenten en fotocopia sin autenticar, con la esperanza de que al no ser tachadas o producirse rebeldía en el demandado puedan merecer eficacia no tiene asidero, pues "...La tacha contra un documento solo puede sustentarse en la falsedad o nulidad formal del mismo..."⁹, y ello no está en tela de juicio sino la ineficacia probatoria de las que están afectadas los instrumentos presentados en fotocopia sin autenticar. En caso de autos, el actor se ha conformado con anexar a su demanda y subsanación solo copias de instrumentos sin autenticar, no preocupándose en autenticarlo no obstante ser el titular de la carga de la prueba, y el cumplimiento que él mismo se impuso en su escrito de subsanación al absolver la séptima observación, en la que se reservó el derecho de gestionar ante Archivo General de la Nación a fin de recabar el original de la minuta a formalizar que lamentablemente no los hizo, entonces la demanda es infundada conforme al artículo 200 del Código Procesal Civil.

4.5.-Que las demás pruebas actuadas y no glosadas no enervan ni modifican en modo alguno las consideraciones vertidas en los considerandos precedentes, por cuanto de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal civil, el Juez solo está obligado a exponer las consideraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, lo que precisamente se ha hecho al dictar la presente.

4.6.- Las costas y costos conforme lo previene el artículo 412º del Código Procesal Civil, son de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración. En caso de autos no existe motivo fundado de exoneración.

Por estos fundamentos, apreciando los hechos y pruebas en forma conjunta y razonada; estando a las normas acotadas, y de la jurisdicción que ejerzo como Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima;

FALLO:

Declarando INFUNDADA la demanda interpuesta por Daniel Rodrigo Peñaloza Delgado, que sobre Otorgamiento de Escritura Pública la dirige en contra de Compañía Inmobiliaria Canto Grande S.A. Con costas y costos. H.S.

⁸Casación 4686-06/Lima. Sala Civil Transitoria. Publicada en el Peruano el 30-09-2008. pp. 23147-23148.

⁹ Casación 2280-06/Lambayeque. Sala Civil Transitoria. Publicada en el Peruano el 02-07-2007. pp. 19715-19716.