



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ÁNCASH
Sala Civil Permanente-Sede Central

EXPEDIENTE : 00605-2023-0-0201-JR-CI-02
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
RELATOR : ASIS SÁENZ LEONCIO GABRIEL
DEMANDADO : BARRENECHEA MORALES JUSTO MANUEL
DEMANDANTE : SANTILLAN ALBORNOZ VICENTE EFRAI Y ELVA
MARÍA GARAY CABALLERO

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Sumilla: Al no haberse acreditado la existencia de un contrato de compraventa con todos sus elementos queda develado solo la existencia de un compromiso de contratar (Promesa de venta), la misma que no puede dar lugar al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

RESOLUCIÓN NÚMERO 15

Huaraz, cuatro de diciembre
del año dos mil veintitrés. -

VISTO: en audiencia pública llevada a cabo mediante la plataforma digital Google Meet; habiendo hecho uso de la palabra el abogado defensor de la parte demandante; y, producida la votación con arreglo a ley, se expide la siguiente resolución:

I. MATERIA DE IMPUGNACIÓN

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número 07, de fecha 29 de agosto de 2023, de folios 44 a 46 que resuelve declarar improcedente la demanda interpuesta por Vicente Efraín Santillán Albornoz y Elva María Garay Caballero sobre otorgamiento de escritura pública, contra Justo Manuel Barrenechea Morales y Victoria Haydee Tarazona Gonzales de Barrenechea en la vía del proceso sumarísimo, dejando a salvo el derecho de los accionantes para que lo hagan valer en la forma y modo establecido por ley, si así lo consideran pertinente, con costas y costos; con lo demás que contiene.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO



Los demandantes Santillán Albornoz Vicente Efraín y Elva María Garay Caballero, mediante escrito de fecha 05 de setiembre de 2023 (fs. 63/67), interponen recurso de apelación contra la resolución anotada, por los siguientes fundamentos:

- a) Si bien es cierto en la promesa de compra venta no existe una precisión respecto a las colindancias, linderos y otro; sin embargo, en la promesa de venta señala la denominación del predio “Shaurama” ubicado en el río seco del distrito de independencia, provincia de Huaraz, con un área total de 98.00 m, siendo que si no se realizó la precisión con exactitud era debido a que aún no existía una habilitación urbana vigente, por ese motivo es que en el contrato de compra venta en la cláusula segunda se señala que la descripción exacta como linderos, medidas perimétricas y el área total serían debidamente detallados en la escritura definitiva de compraventa.
- b) En el contrato de promesa de venta se pactó el precio de común acuerdo en la suma de 38, 220.00, que fueron pagados en 3 cuotas: la primera el 20 de junio del año 2011, ascendente a la suma de S/. 15,000.00, la segunda, el 20 de junio, la suma de 18,000.00 y la tercera cuota de 4, 720, se acordó que sería cancelada cuando se realizaría la totalidad de la compraventa y los tramites debidos en COFOPRI; sin embargo los promitentes, por motivos de salud, les solicitaron que realicen el pago de la última cuota antes que se realice la compraventa definitiva, por lo que actuando de buena fe lo cancelaron sin solicitar algún medio probatorio, pues de lo contrario la parte demandada no le hubiera dejado posicionarse y construir en el bien.
- c) Asimismo, pese a que los demandados han sido notificados no han expresado contradicción alguna, habiendo sido declarados rebeldes.
- d) Con los recibos de consumo de energía eléctrica y de luz se demuestra la ubicación del predio, siendo que además con los documentos presentados queda probado su posesión sobre el inmueble adquirido en este caso por la promesa de venta.
- e) El agravio es de índole procesal porque lesiona derechos constitucionales: el debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, legalidad y congruencia procesal.

III. ANTECEDENTES DEL CASO

- a) **Demanda:** El 02 de agosto de 2023, Vicente Efraín Santillán Albornoz y Elva María Garay Caballero interponen demanda (fs.17/22) de otorgamiento de escritura pública, la misma que la dirigen contra Justo Manuel Barrenechea



Morales y Victoria Haydee Tarazona Gonzales de Barrenechea, a fin de que los demandados entreguen la escritura pública de de compra venta del lote de terreno denominado "Shaurama", ubicado en el río seco, del distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash, de un área total de 98.00 m2, bajo los siguientes fundamentos:

- Con los demandados celebraron un contrato privado de promesa de compra venta de fecha 16 de junio de 2011, respecto del predio denominado "Shaurama", de 98.00 m2, cuyas colindancias y medidas perimétricas quedan descritas en la demanda.
 - Al celebrar dicho documento se realizó la entrega de S/. 15.500 a los vendedores; asimismo, con fecha 20 de junio de 2011 se realizó la entrega de la suma de S/. 18.000, acordando que el restante de S/. 4, 720.00 serían cancelados en cuanto COFOPRI haría entrega del título de propiedad definitiva; sin embargo, dicho monto fue pagado a insistencia de las partes aduciendo que ya saldría el título de propiedad.
 - Como ya se había cumplido con el pago pactado y teniendo la calidad de nuevos propietarios, empezaron a disponer del mismo, es así que dentro de sus facultades y realizando los actos posesorios es que en el año 2012 se les hace entrega del certificado de posesión N° 374-201 2-MPH-GDUR-DPUR, a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Huaraz, documento que certifica la posesión del predio.
 - Asimismo, como copropietarios cumplen con los pagos del impuesto predial ante la Municipalidad Provincial de Huaraz desde el año 2012 hasta el presente año, contando de la misma manera con recibos por los servicios básicos en la cuales figura a sus nombres como propietarios.
 - En tal sentido y reuniendo con todas las formalidades para el otorgamiento de escritura pública es que solicitan que se ordene a los demandados les entreguen la escritura pública del mencionado predio con la finalidad de formalizar la propiedad.
- b) **Auto admisorio:** por resolución número 01, de fecha 03 de agosto de 2023, se admite a trámite la demanda interpuesta y se cita a las partes a la audiencia única, que se llevará a cabo el 29 de agosto de 2023.



c) **Sentencia:** El 29 de agosto de 2023, el segundo juzgado civil de Huaraz, expide sentencia durante la audiencia única, declarando improcedente la demanda, esencialmente por los siguientes argumentos:

- No se ha identificado debidamente el bien materia de promesa de venta, solo se indica el lote de terreno denominado Shaurama, ubicado en el río seco, distrito y provincia de Huaraz, con un área de 98.00 m², empero no se precisa sus linderos, colindancias y perímetro.
- Si bien en la cláusula tercera se estableció el precio del lote de terreno en la suma de S/. 38,200.00 que los promitentes compradores debían pagar a los promitentes vendedores en la forma que se describe en dicho contrato; sin embargo, los demandantes, no han acreditado haber cancelado el total del precio pactado, como tampoco en la promesa de venta se dejó constancia alguna de la entrega del dinero que debían entregar en la fecha de su celebración.
- Conforme a lo pactado en la segunda cláusula de la promesa de compraventa, se acordó que la celebración definitiva de dicho contrato, se realizaría cuando COFOPRI les hiciera la entrega del título de propiedad, ratificándose en la cláusula cuarta que: “la escritura definitiva de compraventa se ejecutara cuando COFOPRI haga la entrega del título de propiedad definitiva y los promitentes compradores cancelen a los promitentes vendedores la totalidad del precio de la venta; sin embargo, no se ha acreditado el cumplimiento de ambas condiciones.
- No se ha adjuntado documento alguno de los antecedentes del título dominial del lote materia de promesa de venta, pues solo se ha adjuntado la promesa de venta en la que solo consta la afirmación de los promitentes vendedores que manifiestan ser propietarios del inmueble en cuestión, sin indicar el documento donde conste el antecedente dominial.
- Han presentado recibos de consumo de energía eléctrica y consumo de agua, certificado de posesión, memoria descriptiva y plano de ubicación, los tres primeros solo a nombre de uno de los demandantes y los dos últimos a nombre de ambos accionantes, pero respecto del lote 3, manzana C, del barrio emprendedor, Progreso Tacllan, de un área de 106.91 m², indicando que se trataría del mismo inmueble materia de Litis,



sin embargo, los datos del inmueble no se condicen con el lote de terreno consignado en la promesa de venta.

- Lo pretendido en la demanda por ahora no tiene relevancia jurídica por lo que no es posible de ser atendido, deviniendo en improcedente por manifiesta falta de interés para obrar, prevista en el inciso 2 del artículo 427° del Código Procesal Civil.

IV. TEMA JURÍDICO EN DEBATE

La cuestión se centra en determinar si la sentencia apelada adolece de los errores de hecho y de derecho denunciados por la apelante.

V. ANÁLISIS FÁCTICO Y JURÍDICO

PRIMERO. - El principio de la doble instancia

1.1. El inciso 6 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establecen que el derecho a la pluralidad de instancia es una garantía del debido proceso y se materializa cuando el justiciable tiene la posibilidad de poder impugnar una decisión judicial ante un órgano jurisdiccional de mayor jerarquía, con facultades de dejar sin efecto lo originalmente dispuesto, tanto en la forma como en el fondo, como lo establece el artículo 364 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO. - Sobre el otorgamiento de escritura pública

2.1. El artículo 1412 del Código Civil prescribe que:

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 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.

2.2. Sobre el otorgamiento de escritura pública del contrato de compraventa, en el IX Pleno Casatorio Civil que constituye precedente vinculante, se señala que:



68. El contrato de compraventa es aquél por medio del cual un sujeto (denominado, vendedor) transfiere o se obliga a transferir la propiedad de un bien a otro (denominado, comprador) y éste se obliga a pagar su precio en dinero. En efecto, tratándose de un bien inmueble, la transferencia de la propiedad se producirá con el solo acuerdo entre las partes sobre el bien y el precio, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (interpretación sistemática de los artículos 949 y 1529 del Código Civil), mientras que, tratándose de un bien mueble, sí se genera una obligación de transferir la propiedad que se ejecutará con la entrega del bien (interpretación sistemática de los artículos 947 y 1529 del Código Civil). Como se ha visto, este contrato genera una serie de efectos obligacionales, tales como: la obligación de pagar el precio (artículo 1558 del Código Civil), la obligación de entregar el bien (artículo 1549 y 1550 del Código Civil), la obligación de entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad del bien (artículo 1551 del Código Civil), la obligación de formalizar el contrato (artículo 1549 del Código Civil), etc.

69. Es el cumplimiento de una de estas específicas obligaciones (la de formalizar el contrato) lo que constituye la pretensión más usual en los procesos de otorgamiento de escritura pública, de ahí la necesidad de analizar el fundamento y la viabilidad de esta pretensión [...]. Pues bien, el contrato de compraventa no es uno cuya celebración deba observar una determinada forma bajo sanción de nulidad (forma solemne legal) y si las partes no se han impuesto la observancia de una determinada forma para su celebración (forma solemne convencional), puede ser celebrado en cualquier forma. En este caso la obligación de elevar a escritura pública el contrato puede derivar de la autonomía privada de las partes, en caso de que hayan previsto dicha obligación en el programa contractual, pero aun cuando las partes no la hayan previsto, tal obligación viene impuesta por ley, específicamente, por el artículo 1549 del Código Civil que establece que: "Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien". Así es, esta obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que tiene a su cargo el vendedor supone la realización de aquellos actos que le permitan al comprador ejercitar a plenitud su derecho de propiedad, esto es, que le permitan usar, disfrutar, disponer, reivindicar y oponer el derecho adquirido, de manera que entre tales actos se encuentran: la entrega del bien y el otorgamiento de la escritura pública, pues ésta es necesaria para el acceso al Registro Público, instrumento que permitirá que el derecho subjetivo en cuestión alcance la mayor oponibilidad. En similar sentido se ha dicho que "la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad impuesta por el artículo 1549 del Código Civil, lejos de ser asimilada a la *necessitas* de completar dicha



transferencia (o a la de producirla o a la de entregar el bien), debe ser asimilada a la *necessitas* de realizar todos los actos necesarios para otorgar oponibilidad a la propiedad transferida”, y uno de esos actos, sin duda el principal, es el otorgamiento de escritura pública, presupuesto necesario para el acceso al Registro Público.

2.3. A mayor abundamiento, para el presente caso, corresponde tener en cuenta lo expuesto en la Casación N.º 637-2018 Tacna ¹:

[...] en los procesos que versen sobre otorgamiento de escritura pública derivados de un acto de compraventa, corresponderá determinar la identificación del vendedor, la identificación del comprador, si se ha determinado el inmueble sub litis, así como si se ha pactado el precio; ello con la finalidad de establecer si el documento privado anexado a la demanda reúne los requisitos establecidos para el perfeccionamiento de la misma².

TERCERO. - Análisis del caso en concreto

3.1. Cabe partir por puntualizar que, conforme fluye de la base normativa y jurisprudencial citada en el considerando segundo de esta resolución, se otorga escritura pública de un contrato definitivo, como por ejemplo de un contrato de compraventa, y no así de un contrato preparatorio.

3.2. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, en forma clara, en la Casación N.º 3608-2018-Ica, ha dejado sentado que: “los contratos preparatorios son aquellos mediante los cuales se prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración. En ese contexto, el contrato preparatorio resulta ser distinto al contrato definitivo, pues en el primero las partes solo se comprometen a celebrar en el futuro un contrato bajo determinadas estipulaciones establecidas con toda claridad, mientras que el contrato definitivo es aquel en el que ya se encuentran las estipulaciones del contrato que obligaron a celebrar”³.

3.3. En la citada casación también se indica que: “si en el documento no consta expresamente ese compromiso de celebrar un contrato a futuro y se aprecie inequívocamente además la existencia de elementos que determinen la ejecución del contrato, relacionados, por ejemplo, con la transmisión y el aprovechamiento del bien o el pago de una cuota inicial, resultará evidente que estaremos frente a un contrato definitivo y no preparatorio”⁴,

¹ Publicado el 07 de junio de 2021 en el diario oficial *El Peruano*.

² Fundamento quinto.

³ Fundamento décimo cuarto.

⁴ Fundamento décimo noveno.



3.4. En este orden de ideas y revisado el presente proceso, se desprende -en primer lugar- que el medio probatorio presentado por la parte demandante que sustenta su petitorio es la copia legalizada del documento denominado: “Contrato privado del compromiso de contratar (promesa de venta)” (fs. 03/04), celebrado por las partes con fecha 16 de junio de 2011, habiéndose establecido en su cláusula segunda lo siguiente: “(...) Primera.- Los promitentes vendedores son propietarios del lote de terreno denominado Shaurama, ubicado en el río Seco, distrito y provincia de Huaraz, región Ancash, con un área total de 98.00 m². Segundo. - Por el presente contrato los promitentes vendedores y los promitentes compradores se obligan a celebrar el contrato de compraventa definitivo en cuanto les haga la entrega del título de propiedad COFOPRI (...)”, de la cual se aprecia claramente la promesa de celebrar en el futuro un contrato de compra venta definitivo de un lote de terreno.

3.5. En esta perspectiva, podemos afirmar, sin temor a equivocarnos, que para solicitar el otorgamiento de escritura pública o de cualquier otra formalidad contractual se requiere la preexistencia del contrato (definitivo), 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, por lo que en todo caso a fin de verificar si en el terreno de los hechos se materializó lo expresado en las cláusulas de la documental ofrecida por los demandantes como ellos afirman, proseguiremos con el análisis respectivo.

3.6. En ese sentido, ha de tenerse presente la concurrencia de los elementos esenciales de un contrato de compraventa a que se refiere el artículo 1529 del Código Civil, que literalmente define dicho acto jurídico en los siguientes términos:

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

3.7. De la interpretación del enunciado normativo glosado se colige que, los elementos o partes del contrato de compraventa, esencialmente son: el sujeto (comprador y vendedor), el objeto, la obligación de transferencia de la propiedad del bien y el precio.

3.8. Siendo ello así, tenemos que por un lado el objeto debe de estar debidamente identificado, apreciándose que si bien es cierto en el contrato de promesa de venta se consigna que el bien es el lote de terreno denominado Shaurama, ubicado en el Río Seco, distrito y provincia de Huaraz, Ancash con un total de 98.000 m²; sin embargo,



dichos datos no se condicen con los medios probatorios presentados por los demandantes quienes aducen ejercer posesión del bien por cuanto se habría materializado la compraventa.

3.9 En efecto, de la prueba documental acopiada por los demandantes tenemos lo siguiente:

a) Certificado de posesión N° 374-2012-MPH-GDUR-DPUR, de fecha 28 de diciembre de 2012 (fs. 07), mediante la cual se certifica : "(...) que el señor Vicente Efraín Santillán Albornoz es posesionario de un lote de terreno, ubicado en la manzana "C", lote "3" del barrio emprendedor PROGRESO TACLLÁN del distrito y provincia de Huaraz, quien viene posesionando por más de 05 años en forma pacífica y continua dicho predio (...)";

b) Copia legalizada de la memoria descriptiva, de folios 08 a 09, en la cual se consigna: "(...) Visación de plano (...) El lote materia de visación tiene la siguiente ubicación: Departamento: Ancash; Provincia: Huaraz; Distrito: Huaraz; Barrio emprendedor: Progreso Taclán; Manzana C, Lote 03 (...) Área: 106.91 m2 (...)";

c) Recibo de luz N° S630-18311699 (fs. 05), correspondiente al mes de mayo 2023 a nombre de Santillán Albornoz Vicente Efraín con la siguiente dirección: Pj. La Unión N° Mz- C, Lt-03, Barrio emp. Progreso – Taclán Alto;

d) Recibo de agua con Código N° 1-1-6-1 20-9215 (fs. 06), correspondiente al mes de julio de 2023 a nombre de Santillán Albornoz Vicente Efraín con la siguiente dirección: Ba Progreso Mz- C, Lote -03, Br. Taclán Alto – Huaraz.

3.10. De lo anotado anteriormente se desprende que los medios probatorios ofrecidos por las partes hacen mención con ligeras variaciones al predio ubicado en la manzana "C", lote "3" del Barrio emprendedor progreso Taclán del distrito y provincia de Huaraz - Ancash, dirección que difiere del lote de terreno denominado Shaurama, ubicado en el Río Seco, distrito y provincia de Huaraz consignado en el contrato de promesa de venta, es más el área de ambos no coincide, pues mientras en el contrato privado aparece con un total de 98.00 m2 en la memoria descriptiva anteriormente citada figura el área de 106.91 m2.



3.11. Siendo ello así, saltan a la vista marcadas diferencias, entre el lote de terreno a que se refiere el contrato privado de compromiso de contratar (promesa de venta) y el señalado en los documentos antes descritos; asimismo, respecto a lo afirmado por los demandantes de que no se hizo tal precisión con exactitud debido a que no existía una habilitación urbana vigente, no prueba el hecho de que estemos hablando del mismo predio, por lo cual concluimos que este no se encuentra debidamente identificado.

3.12. Respecto al segundo elemento, esto es la obligación de transferencia del bien, resulta ostensible que existe una cláusula suspensiva y es que en el referido contrato se ha consignado lo siguiente: “Segundo.- Por el presente contrato los promitentes vendedores y los promitentes compradores se obligan a celebrar el contrato de compraventa definitivo en cuanto les haga la entrega del título de propiedad COFOPRI, el mismo que será firmado por los intervinientes sobre la totalidad del lote descrito en la cláusula anterior, cuyos linderos, medidas perimétricas y área total se detallarán en la escritura definitiva de compraventa (...) Cuarto.- Ambas partes acuerdan que la escritura definitiva de compraventa se ejecutará [cuando] COFOPRI haga la entrega del título de propiedad definitiva (...) Quinto.- Los promitentes vendedores se comprometen a realizar los trámites ante COFOPRI, con la finalidad de que con el presente documento se les haga entrega directamente el título de propiedad a los promitentes compradores (...)”.

3.13. En consecuencia, dicho contrato está condicionado a ser perfeccionado una vez que COFOPRI realice la entrega del título de propiedad a los promitentes vendedores, lo cual no se ha llegado a acreditar en autos, por cuanto no obra ningún medio probatorio que así lo determine. Asimismo, los demandantes frente a dichas cláusulas mencionaron en su escrito postulatorio lo siguiente: “(...) acordando que el restante de S/. 4, 720 serían cancelados en cuanto COFOPRI haría entrega del título de propiedad definitiva, lo cual se realizó el pago de dicho monto a insistencia de las partes aduciendo que ya saldría el título de propiedad (...)”; sin embargo, no está demostrado que la condición suspensiva estipulada en el contrato de promesa de venta tantas veces citado se haya cumplido, por lo que indudablemente no se dio la posibilidad de celebrar el contrato definitivo, por tanto tampoco resulta posible amparar la pretensión postulada.

3.14. Ahora bien, respecto al precio del bien, en el contrato se ha pactado lo siguiente: “(...) Tercero. - El precio de la venta convenido de común acuerdo por el lote de terreno descrito en la cláusula anterior es por la suma de S/. 38,220.00 nuevos soles (treinta y ocho mil doscientos veinte y 00/100 nuevos soles) que los promitentes compradores pagarán a los promitentes vendedores de la siguiente forma: i) En la firma del presente documento; es decir, el día 16 de junio de 2011, los promitentes compradores harán entrega de la suma de quince mil quinientos con 00/100 nuevos soles (S/. 15,500); ii) El día 20 de junio del 2011 los promitentes



compradores harán entrega de la suma de dieciocho mil con 00/100 nuevos soles (S/. 18,000.00); iii) En cuanto COFOPRI le haga la entrega del título de propiedad definitivo, los promitentes compradores harán la entrega de a los promitentes vendedores la suma de cuatro mil setecientos veinte con 00/100 nuevos soles (S/. 4, 720.00) cancelando la totalidad de la compra venta (...)."

3.15. Al respecto, los accionantes consignaron en su demanda: "(...) Al celebrar dicho documento privado se realizó la entrega de la suma de S/. 15, 500 a los vendedores, de la misma manera el día 20 de junio de 2011 se realizó la entrega de la suma de S/. 18, 000 acordando que el restante de S/. 4, 720.00 serían cancelados en cuanto COFOPRI haría entrega del título de propiedad definitivo, lo cual se realizó el pago de dicho monto a insistencia de las partes aduciendo que ya saldría el título de propiedad (...)."

3.16. Sin embargo, de la revisión de autos se advierte que no existe ningún medio probatorio que acredite tales pagos, habiéndose manifestado en el escrito de apelación: "(...) los promitentes vendedores por motivos de salud nos solicitaron que realicemos el pago de la última cuota antes que se realice la compra venta definitiva, actuando nuestra personas de buena fe y sin prever la mala fe de los demandados no solicitamos algún medio probatorio que acredite la cancelación de dichas cuotas, si fuera el caso que mi persona no hubiera cumplido con el pago los demandados no me hubieran dejado posesionarme en dicho predio (...)."

3.17. De la lectura efectuada a los argumentos de los demandantes se tiene que nos encontramos, solo frente a simples afirmaciones de la parte demandante, los que no son suficientes para acreditar que se ha cumplido con otro de los elementos esenciales del contrato en ciernes, que es el precio del bien pactado, por lo que resulta evidente que se ha contravenido lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil que dispone:

"Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos".

3.18. En tal sentido, estando a la inexistencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa, no resulta jurídicamente posible otorgarse la escritura pública solicitada.

3.19. Cabe precisar que ello no implica negar la existencia del contrato preparatorio de compraventa, ni se pretende desconocer los pagos que los demandantes hubieren realizado a los demandados, sino que no se ampara la demanda de otorgamiento de escritura pública al no haberse acreditado la existencia de un contrato de compraventa



con todos sus elementos, queda develado solo la existencia de un compromiso de contratar (Promesa de venta), la misma que no puede dar lugar al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

CUARTO. – Conclusión

4.1. Consecuentemente, dado que las alegaciones efectuadas por los apelantes no han desvirtuado de manera alguna el sentido de la resolución recurrida, deben ser desestimados y, por los fundamentos expuestos confirmar la sentencia venida en grado.

VI. DECISIÓN

Por los fundamentos de hecho y de derecho expuestos por la Sala, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, así como el artículo 39 e inciso 1 del artículo 40 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

- 1) **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número 07, de fecha 29 de agosto de 2023, de folios 44 a 46, que resuelve declarar improcedente la demanda interpuesta por Vicente Efraín Santillán Albornoz y Elva María Garay Caballero sobre otorgamiento de escritura pública, contra Justo Manuel Barrenechea Morales y Victoria Haydee Tarazona Gonzales de Barrenechea en la vía del proceso sumarísimo, dejando a salvo el derecho de los accionantes para que lo hagan valer en la forma y modo establecido por ley, si así lo consideran pertinente, con costas y costos; con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase. *Magistrada ponente Melicia Aurea Brito Mallqui.* -

SS.

Brito Mallqui

Ramos Salas

Tamariz Béjar