



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

**EXPEDIENTE** : 01440-2018-0-0201-JR-CI-02  
**MATERIA** : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA  
**RELATOR** : ASIS SAENZ, LEONCIO GABRIEL  
**DEMANDADO** : SOLIS GONZALES, FREDDY ERMITAÑO  
**DEMANDANTE** : REYES LOPEZ, RENE ALCIDES Y OTRA

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 21**

Huaraz, siete de junio

Del año dos mil veintiuno.-

**VISTO**; en audiencia pública llevado a cabo mediante la plataforma digital google meet, habiéndose escuchado el informe oral formulado por los abogados defensores de las partes; y habiéndose producido la votación con arreglo a ley se emite la siguiente resolución:

**I. MATERIA DE IMPUGNACIÓN**

Sentencia contenida en la resolución número 11, de fecha 06 de setiembre de 2019 (fs. 123/128), en el extremo que falla declarando fundada en parte la demanda, interpuesta por Rene Alcides Reyes López y Alejandrina Fausta Olivera de Reyes contra Freddy Ermitaño Solís Gonzáles sobre sobre otorgamiento de escritura pública; con lo demás que contiene al respecto.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

**Freddy Ermitaño Solís Gonzáles**, mediante escrito de fecha 05 de marzo de 2020, interpone recurso de apelación (Fs. 192/199) contra la sentencia, solicitando se revoque dicha resolución y reformándose se declare infundada la demanda por los siguientes fundamentos:



- a) Que, el 01 de setiembre del año 2017, con los demandantes celebraron el contrato de promesa de venta, más no el contrato de compraventa del inmueble.
- b) Es cierto que el bien tiene un área de 2,395.92 m<sup>2</sup> y está ubicado en centro Poblado de Huanchac, Independencia Huaraz, y que los demandantes le entregaron la suma de S/. 120.000.00, que fue un adelanto del precio total del terreno; ya que el precio del terreno acordado entre las partes fue la suma de 200.00 soles por metro cuadrado, haciendo un total de 479,184.00 soles por lo que está pendiente de cancelar la suma de S/. 359,184.00 soles; siendo una de las razones por las que no suscribió la minuta en la fecha en que celebraron el contrato de promesa de venta, además porque faltaba la independización registral correspondiente.
- c) En el contrato de promesa de venta no se consignó el precio del terreno por metro cuadrado y el precio total del mismo a pedido del demandante para que no lo investiguen por lavado de activos.
- d) Resulta inconcebible que pudiera haber vendido el predio a los demandantes por la irrisoria suma de S/. 50.00 el m<sup>2</sup>, lo cierto es que el precio pactado fue de S/.200.00 por m<sup>2</sup>; sino que maliciosamente en el contrato de promesa de venta se consignó pago por adelantado, refiriéndose al adelanto del precio total que asciende a la suma de S/. 479,184.00.
- e) Se pretende sorprender al Juzgado arguyendo que el precio total es la suma de S/. 120,000.00; en esa lógica, si el demandante, hubiese cancelado el precio total del terreno, que razón o motivo era consignar en el contrato como promesa de venta.
- f) Es cierto que el contrato de promesa de venta se iba elevar a escritura pública, la que no se ha realizado porque los demandantes no cancelaron el precio pactado, en cuanto cancelen la diferencia procederá a celebrar la escritura pública.
- g) Se procedió a la entrega del bien a los demandantes cuando le dieron la suma de S/. 120.000.00 soles ante la amenaza de los invasores de terrenos toda vez que el recurrente reside en la ciudad



de Lima con su familia, sin embargo dicha entrega no acredita que hayan pagado la totalidad del precio.

- h)** Respecto del segundo párrafo del sexto considerando, cabe señalar que efectivamente se dejó constancia que el pago adelantado de S/. 120.000 soles “por promesa de venta”, sin embargo en el documento no indica “cancelado o pagado la totalidad del precio del terreno”, el pago adelantado no se puede interpretar como cancelación total del precio del terreno pues el demandante redactó el documento de acuerdo a sus intereses y con fin de estafar al recurrente; y si firmó el documento fue por acuerdo entre las partes, y no se consignó el precio total del precio del terreno, a fin de que no se le investigue a los demandantes por lavado de activos.
- i)** Dentro de una clara imparcialidad, objetividad y para mejor resolver se debió ordenar que un perito practique una pericia valorativa sobre el precio comercial del metro cuadrado de un terreno de Huanchac pues el monto entregado no constituye el precio real del predio.
- j)** En la sentencia se hace referencia al artículo 1415 del Código Civil, que regula al compromiso de contratar; al analizar dicha norma y el documento objeto de demanda, se concluye que la misma no contiene los elementos esenciales de un contrato definitivo, ya que no se consignó el precio del terreno por m<sup>2</sup>, el precio total del mismo, consecuentemente dicho contrato no tiene los elementos esenciales de un contrato definitivo.
- k)** Incluso en el predio existe un pequeño bosque de eucaliptos que no ha sido materia de venta, porque no se trató sobre el precio, como tampoco se trató sobre el precio de la vivienda construida de dos pisos que provisionalmente está utilizando el demandante, por tanto, el documento de promesa de venta es un documento preparatorio.
- l)** El inmueble no es solo un lote, está formado por dos lotes, uno de 2, 302.04 m<sup>2</sup> y el otro de 90.29 m<sup>2</sup> donde se debe precisar los límites y linderos de cada lote, sin embargo en el contrato de promesa de venta no se ha señalado los límites y los linderos de ninguno de los lotes solo se ha indicado el área, lo que demuestra que el contrato de promesa de venta no es un contrato de compraventa.



- m) El servicio de justicia no puede permitir el abuso de derecho y amparar la mentira disfrazada.

### III. ANTECEDENTES DEL CASO

- a) **Demanda:** El 21 de diciembre de 2018 Rene Alcides Reyes López y Alejandrina Fausta Olivera de Reyes, interponen demanda de otorgamiento de escritura pública (fs. 27/32), contra Freddy Ermitaño Solís Gonzáles, expresando como pretensión principal, el otorgamiento de escritura pública de compraventa del bien inmueble ubicado en el jirón José María Plaza s/n, sub lotes 89-B y 89-D, sector Huanchac, distrito de Independencia, provincia de Huaraz y su consecuente inscripción en las partidas N° 11307620 y 11307621 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz; y, como pretensión accesorias, la indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad civil contractual, en la suma ascendente a Cuarenta Mil y 00/100 Soles (S/. 40,000.00) más intereses legales, con costas y costos del proceso. Sustentando su pedido señalan que:
- i) El 01 de septiembre del año 2017, celebraron con el demandado un contrato de compraventa del inmueble de un área de 2395.92 m<sup>2</sup> ubicado en el Centro Poblado de Huanchac, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, incluido en ello una casa de material rustico, por el precio de ciento veinte mil y 00/100 Soles (S/. 120,000.00);
  - ii) que en dicha oportunidad el demandado no tenía saneado su título de propiedad, pues se encontraban en trámite en la Municipalidad de Independencia, razón por lo cual resultaba imposible celebrarse la escritura pública de compraventa notarialmente;
  - iii) por ello el demandado se comprometió a celebrar dicho contrato una vez culminado el trámite de independización;
  - iv) en la oportunidad que se celebró el contrato de compraventa, el demandado le entregó la posesión del bien materia de Litis, por lo que vienen poseyendo hasta la fecha;
  - v) es curioso que el emplazado se niega a celebrar la escritura pública pese a que el trámite de titulación (independización) ya ha culminado, encontrándose a la fecha el bien enajenado con título debidamente saneado, inscrita en las partidas 11307620 y



11307621 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII sede Huaraz ; **vi)** frente a la actitud negativa del demandado le cursaron carta notarial con fecha 23 de agosto del 2018, requiriéndole el cumplimiento de su obligación, sin embargo el demandado no cumplió con otorgarle la escritura pública de compraventa; **vii)** por la autonomía de la voluntad, los contratos se perfeccionan según voluntad y común intención de las partes, es así que el contrato materia de acción es un contrato definitivo, desde que se ha entregado el bien materia de transferencia y se ha cumplido con pagar el precio; y si bien se ha denominado como promesa de venta, ello obedece a que el título de propiedad del demandado se encontraba en trámite.

**b) Contestación de Demanda:** Mediante resolución número 04, de fecha 29 de abril de 2019<sup>1</sup>, se declaró rebelde al demandado Freddy Ermitaño Solís Gonzáles.

**c) Sentencia:** El 06 de setiembre de 2019, el Juez del Juzgado Civil Transitorio de Huaraz expide sentencia declarando fundada en parte la demanda interpuesta por Rene Alcides Reyes López y Alejandrina Fausta Olivera de Reyes contra Freddy Ermitaño Solís Gonzáles sobre otorgamiento de escritura pública, e infundada la propia demanda en cuanto se pretende la inscripción en las partidas 11307620 y 11307621 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral VII - Sede Huaraz y el pago de la suma ascendente a Cuarenta Mil y 00/100 Soles por concepto de indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad civil contractual; sustentándola básicamente que en cuanto a la naturaleza del acto jurídico celebrado entre las partes denominado contrato de promesa de venta en realidad es un contrato de compraventa definitivo pues las partes definieron la cosa y el precio más si ejecutaron las prestaciones pagando el precio (s/. 120,000.00) y procediendo la entrega del bien a los compradores, además las partes establecieron la suscripción de la escritura pública y no celebración del contrato definitivo al termino del proceso de independización del terreno vendido, asimismo en el

---

<sup>1</sup> De folios 75



contrato se dejó constancia del pago adelantado en la suma de s/. 120,000.00 pero no se señaló que era un pago parcial y que el precio del bien sea otra suma mayor, por otro lado no corresponde ordenarse las inscripciones registrales del otorgamiento porque puede ser realizado por el interesado, y en cuanto a la indemnización no merece amparo porque no lo ha sustentado ni probado en aplicación del artículo 200 del Código Procesal Civil.

#### **IV. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO**

En el presente caso la controversia radica en determinar si el contrato denominado promesa de venta es un contrato definitivo de compraventa y por lo mismo el demandado está en la obligación de otorgar la escritura pública correspondiente.

#### **V. ANALISIS FACTICO Y JURIDICO**

##### **PRIMERO: Principio de la doble instancia**

**1.1** El derecho a la pluralidad de instancia forma parte del debido proceso judicial y goza de reconocimiento a nivel internacional en la Convención Americana de Derechos Humanos, la cual en su artículo 8 inciso 2), párrafo h) ha previsto que toda persona tiene el “Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior (...)”. El Tribunal Constitucional tiene expuesto, en uniforme y reiterada jurisprudencia, que el derecho de acceso a los recursos o a recurrir las resoluciones judiciales, es una manifestación implícita del derecho fundamental a la pluralidad de la instancia, reconocida en el artículo 139 inciso 3) de la Norma Fundamental<sup>2</sup>

**1.2** Según 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 les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”*, por lo cual el Juez Superior debe resolver en función a los agravios, los errores de hecho y de derecho que sustentan la pretensión

---

<sup>2</sup> Cfr. SSTC 1243-2008-PHC, fundamentos 2; 5019-2009-PHC, fundamento 2; 2596-2010-PA; fundamento 4<sup>2</sup>.



impugnatoria. En efecto, el recurso de apelación busca garantizar que las personas que participan en un proceso judicial tengan la oportunidad de que lo resuelto por un órgano jurisdiccional sea revisado por un órgano superior de la misma naturaleza, siempre que se haya hecho uso de los medios impugnatorios pertinentes, formulados dentro del plazo legal.

**SEGUNDO: Base legal y jurisprudencia de la pretensión de otorgamiento de escritura pública.**

**2.1** El artículo 1412° del Código Civil preceptúa: *“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 lo anotado la Corte Suprema en la Casación N° 24554-2017-Huánuco con fecha 30 de mayo del 2019, señaló lo siguiente: *“(...) 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, porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, de modo tal que para el amparo del mismo se requiere indefectiblemente de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue. Siendo que, cuando se trate de compraventa, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla, no obstante que el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmuebles, dado su carácter consensual, entendiéndose que dicha formalidad no constituye requisito del contrato sino una garantía de comprobación de la realidad del acto, pues quien se compromete a otorgar escritura pública, ya sea por convenio o por ley, está en la obligación de cumplirlo, debiendo para tal efecto verificarse el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes, que para el caso de la compra venta son la transferencia de la propiedad y el pago.”*



### **TERCERO: Análisis del caso en concreto**

**3.1** En este contexto normativo, a efectos de resolverse adecuadamente los agravios esgrimidos por el apelante, debe determinarse si corresponde o no que el demandado otorgue la escritura pública reclamada a los demandantes, en tal sentido para llegar a esa conclusión debe analizarse la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) La existencia de un contrato de compraventa; y, b) que respecto de este se encuentre aún pendiente su elevación a escritura pública pese a que se han cumplido las demás obligaciones que de él se deriven<sup>3</sup>.

**3.2** Siendo así, en primer lugar, debemos determinar si el contrato privado denominado promesa de venta celebrado el 01 de setiembre de 2017, entre los demandantes Rene Alcides Reyes López y Alejandrina Fausta Olivera de Reyes y el demandado Freddy Ermitaño Solís Gonzáles es un contrato preparatorio o un contrato de compraventa definitivo.

**3.3** De la primera cláusula del documento de folios tres, al que las partes han denominado “contrato de promesa de venta”, suscrito entre los demandantes Rene Alcides Reyes López y Alejandrina Fausta Olivera de Reyes y el demandado Freddy Ermitaño Solís Gonzáles, con fecha 01 de setiembre del año 2017, se desprende lo siguiente: Que los esposos (ahora demandantes), entregan al demandado, la suma de S/. 120,000.00, por concepto de pago adelantado, mediante depósito en su cuenta de ahorros de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz S.A.A, por la promesa de venta de un terreno de su propiedad, de 2395.92 m<sup>2</sup>, el mismo que incluye una casa de material rústico, ubicado en el centro poblado de Huanchac-Independencia-Huaraz.

**3.4** De lo anotado, existe consenso entre las partes, sobre la fecha de celebración del contrato y el monto entregado por los demandantes a favor de Freddy Ermitaño Solís Gonzáles (S/. 120,000.00).

---

<sup>3</sup> Casación 999-2017 - Lima del 30 de setiembre del 2014.





**3.5** Sin embargo, las partes del presente proceso discrepan abiertamente, sobre la naturaleza del contrato celebrado, pues mientras los demandantes sostienen que el día 01 de setiembre de 2017, celebraron un contrato de compraventa definitivo y que por lo mismo la parte demandada se encuentra en la obligación de otorgarles la escritura de compraventa; vale decir, darle formalidad a la compraventa celebrada; sin embargo, el demandado Freddy Ermitaño Solís Gonzáles, en los literales a) y b) de su recurso de apelación sostiene, que en la fecha indicada celebraron con los demandantes un contrato de promesa de venta, del inmueble de 2,395.92 m<sup>2</sup>, ubicado en centro Poblado de Huanchac, Independencia, Huaraz; y, que los demandantes en aquella oportunidad le entregaron la suma de S/. 120.000.00, que fue un adelanto del precio total del terreno; ya que el precio acordado entre las partes fue la suma de S/. 200.00 por metro cuadrado, haciendo un total de S/. 479,184.00, por lo que está pendiente de cancelar la suma de S/. 359,184.00, por cuya razón no suscribió la minuta en la fecha en que celebraron el contrato de promesa de venta, además porque faltaba la independización registral correspondiente.

**3.6** De las posiciones vertidas por las partes del presente proceso, así como del contrato de promesa de venta, se advierte una clara ambigüedad lingüística en relación al precio del bien, en efecto en dicho contrato se habla “de pago adelantado” de la suma de S/. 120,000.00. Los demandantes al respecto sostienen que es el precio total pactado por el terreno de 2395.9m<sup>2</sup> (que incluye una casa de material rústico); es decir, pago adelantado como cancelación del precio total del valor del bien; mientras que Freddy Ermitaño Solís Gonzáles, señala que fue un adelanto del precio total del terreno; porque el precio acordado entre las partes fue la suma de S/. 200.00 por metro cuadrado, haciendo un total de S/. 479,184.00, por lo que está pendiente de cancelar la suma de S/. 359,184.00.

**3.7** Estando a la discrepancia puntualizada corresponde la interpretación del contrato de promesa de venta de folios 03, acto jurídico que por disposición del artículo 168 del Código Civil, debe ser interpretado de



acuerdo con lo que se haya expresado en el contrato y según el principio de buena fe (interpretación objetiva).

**3.8** Conforme también está prescrito en el artículo 1361 del Código Civil que dispone: “(...) *Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla*”. Así mismo, debe tenerse en cuenta, que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes, conforme preceptúa el numeral 1362 del texto legal citado.

**3.9** En tal sentido, del examen del contrato tantas veces citado, fluye que las partes de común acuerdo lo denominaron, “contrato de promesa de venta”; a renglón seguido, los esposos Reyes-Olivera (hoy demandantes), entregaron a Solís Gonzáles (hoy demandado), la suma de S/. 120,000.00, **por concepto de pago adelantado**, mediante depósito en su cuenta de ahorros de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz S.A.A, **por la promesa de venta de un terreno de su propiedad** (negritas agregado nuestro).

**3.10** En efecto, de los propios términos que emplearon los contratantes (hoy partes del proceso) al celebrar el contrato de promesa de venta, se infiere que se trata de un contrato preparatorio o compromiso de contratar regulado por el artículo 1414 del Código Civil<sup>4</sup>; pues de otro modo no puede entenderse el sentido jurídicamente plasmado por las partes en dicho acto jurídico, en la que no solo la titularon al contrato suscrito el 1° de setiembre de 2017, como promesa venta, sino que aclararon y enfatizaron, que el pago efectuado por la suma de S/. 120,000.00 que se realizó mediante depósito en la cuenta señalada por el demandado, fue **por la promesa de venta de un terreno de propiedad** del promitente; no habiendo en ningún momento referido las partes a un contrato de compraventa definitivo; y, si bien en la cláusula segunda señalan que la suscripción y formalización de la escritura pública entre los contratantes será en cuanto culmine el proceso de independización de dicho terreno, normalmente, puede entenderse que dicha formalización en escritura

---

<sup>4</sup> Artículo 1414.- Contrato preparatorio

Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo



pública es del contrato de promesa de venta, en razón de que el contrato en cuestión fue celebrado en forma privada, solo entre las partes y la testigo Luz Esperanza Dolores Velásquez, conforme es de verse del documento de folios 3.

**3.11** Siendo ello así queda claro que la expresión “pago adelantado” consignado en el contrato de promesa de venta de folios 3, se refiere al pago adelantado de una parte del todo, vale decir del precio total del bien materia de litis; tanto más si del texto de dicho acto jurídico no aparece una versión contraria a lo señalado; en consecuencia, se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes; máxime si los demandantes durante el trámite del proceso, no han demostrado lo contrario.

**3.12** En efecto, la hipótesis fáctica postulada por los demandantes es que el 01 de setiembre de 2017, celebraron un contrato de compraventa de un bien inmueble, de un área de 2395.92 m<sup>2</sup>, ubicado en el centro poblado de Huanchac, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, por el precio de S/. 120,000.00; y, que en la oportunidad de celebrarse el aludido contrato privado de compraventa, el demandado no tenía saneado sus títulos de propiedad, en tal razón éste se comprometió a realizar la suscripción y formalización de la escritura pública.

**3.13** Sin embargo, la anotada tesis no ha quedado demostrada, por las razones ya señaladas y porque además, a criterio del Colegiado, no se cumplió cabalmente con las exigencias contenidas en el artículo 1415 del Código Civil, esto es, con el contenido de los elementos esenciales del contrato definitivo de compraventa y en consecuencia no resulta válido reputar al contrato de promesa de compraventa como un contrato definitivo, como ha sido considerado por el Juez de mérito.

**3.14** En efecto, por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar el precio en dinero, tal como lo prescribe el numeral 1529 del Código Sustantivo vigente. Del enunciado normativo glosado se desprende que los elementos esenciales del contrato de compraventa, son la cosa y el precio; los que según la parte demandante, ya habrían sido satisfechos plenamente, porque se les



ha entregado el bien materia de transferencia y ellos han cumplido con pagar el precio del bien.

**3.15** No obstante dicha aseveración no resulta del todo cierto, por lo siguiente: En cuanto a la cosa, si bien en el contrato de promesa de venta se ha señalado que los demandantes hacen entrega al demandante la suma de S/. 120,000.00, por concepto de pago adelantado, por la promesa de venta de un terreno de su propiedad, cuya área es de 2395.92 m<sup>2</sup>; sin embargo, el inmueble a transferir no se encontraba definido (determinado ni individualizado), pues en ella no se señaló las colindancias, ni las medidas perimétricas, porque aún estaba pendiente su independización, cuyo hecho está debidamente demostrado con las partidas registrales N<sup>º</sup>s 11307620 y 11307621, de folios 4 y 6, respectivamente, de la que se colige que el inmueble materia de Litis fue independizado en dos predios diferentes: a) Sub lote 89-B, de un área de 90.29 m<sup>2</sup>; y, b) Sub lote 89-D, de un área de 2, 302.04, ambos ubicados en el Jirón José María Plaza S/N, sector Huanchac, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, departamento de Ancash, cuyos títulos fueron presentados el 19 de marzo de 2018; sin embargo se desconoce cuál de los sub lotes iban a ser enajenados a favor de los demandantes.

**3.16** La prueba documental antes descrita es un documento público, expedido de conformidad a lo dispuesto por el artículo 235 del Código Procesal Civil, por lo que constituye una evidencia física fiable y genera plena convicción en el juzgador; tanto más si según el numeral 2013 del ordenamiento civil vigente, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

**3.17** En esta perspectiva, resulta claro que no se conoce con precisión cual habría sido el lote de terreno que el demandado iba a vender a los compradores, porque la misma estaba supeditado a la culminación del proceso de independización, que en aquél entonces (fecha de suscripción del contrato de promesa de venta) se encontraba en trámite ante la Municipalidad Distrital de Independencia, para luego ser inscrito en el



Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huaraz-Zona Registral N°VII-Sede Huaraz.

**3.18** En lo relativo al precio, aclarado el sentido y contenido del acto en los fundamentos jurídicos 3.9, 3.10 y 3.11, no se conoce tampoco, con exactitud cuál sería el precio total pactado o a pactarse; pues, como se tiene establecido solo se conoce que se produjo un pago adelantado por la suma de S/. 120,000.00; ergo tampoco se habría cumplido con este elemento esencial del contrato de compraventa.

**3.19** En este orden lógico jurídico, debemos señalar que no resulta suficiente la sola entrega del bien materia de transferencia a los promesados, para considerar que nos encontramos frente a un contrato definitivo, tanto más si el demandado ha señalado que entregó la posesión del terreno y casa de material rústico a los esposos Reyes-Olivera, ante la amenaza de los invasores de inmuebles, toda vez que el recurrente reside en la ciudad de Lima con su familia, argumento que resulta razonable y comprobado de la consulta realizada a RENIEC, de la que se verifica que el demandado reside en el distrito y provincia de Callao.

#### **CUARTO: Conclusión**

**4.1** De los fundamentos glosados se ha llegado a la conclusión de que no existe un contrato de compraventa definitivo y por lo mismo el demandado no se encuentra en la obligación de transferir la propiedad del bien ubicado en el centro poblado de Huanchac-Independencia-Huaraz a favor de los demandantes.

#### **QUINTO: Costas y costos**

**5.1** Finalmente, deberá ordenarse el pago de costas y costos a los justiciables vencidos, en armonía a lo prescrito por el artículo 412 del Código Procesal Civil.

### **VI. DECISIÓN**

Por los fundamentos de hecho y derechos expuestos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la Constitución Política del Estado y



el artículo 39, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

1. **REVOCARON**, la sentencia contenida en la resolución número 11, de fecha 06 de setiembre de 2019 (fs. 123/128), en el extremo que falla declarando fundada en parte la demanda, interpuesta por Rene Alcides Reyes López y Alejandrina Fausta Olivera de Reyes contra Freddy Ermitaño Solís Gonzáles sobre sobre otorgamiento de escritura pública; **reformándola**,
2. **DECLARARON** infundada la demanda interpuesta por Rene Alcides Reyes López y Alejandrina Fausta Olivera de Reyes contra Freddy Ermitaño Solís Gonzáles sobre sobre otorgamiento de escritura pública; con costas y costos. Notifíquese y devuélvase. **Magistrada ponente Melicia Aurea Brito Mallqui.-**

**SS.**

**Brito Mallqui**

Huerta Suarez

Tamariz Béjar