



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA TERCERA SALA CIVIL

**Expediente N° 04324-2019-0-1801-JR-CI-23**

**Demandantes: Salomón Villantoy Vílchez y otra**  
**Demandado: Compañía Inmobiliaria Santa Elvira SAC**  
**Materia: Otorgamiento de Escritura pública**

### **RESOLUCIÓN N° 02**

Lima, diez de setiembre  
del año dos mil veintiuno. –

**VISTOS:** interviniendo como ponente la señora juez Superior **Romero Zumaeta**, producida la votación con arreglo a ley se emite la siguiente sentencia.

### **MATERIA DEL RECURSO:**

Son materia del grado:

**1.-)** La resolución número 02 emitida en la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia de fecha 21 de agosto del año 2019 que obra de folios 151 a 155, que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante.

**2.-)** La resolución número 03, de fecha 18 de setiembre de 2019, que obra de folios 199 a 206, integrada por resolución número 05 del 08 de noviembre de 2019, que obra a folios 219 y 220, que declaró improcedente la demanda de Otorgamiento de Escritura Pública interpuesta por don Salomón Villantoy Vílchez y doña Clusiver Corina Doroteo Rojas; sin costos ni costas del proceso. Y por parte del actor contra la misma por la exoneración de las costas y costos a favor de la parte demandante.

### **FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

**1.-) Don Marco Antonio Tovar Vásquez, abogado de la compañía inmobiliaria Santa Elvira SAC precisa como agravios en su recurso de apelación respecto a la resolución número 02.**

**1.1.-)** De los medios probatorios ofrecidos, la resolución de pleno derecho del contrato de compra venta, se ha efectuado de la manera y forma establecida en el contrato mencionado, por lo que dicha resolución surtió efecto desde la última carta que recibieron los demandantes, es decir el 21 de setiembre de 2016, y con dicho acto el derecho que le asistía a los demandantes se extinguió.

**1.2.-)** Conforme se advierte del escrito de demanda, que fue presentada el 02 de febrero de 2017, en esa data el contrato cuya formalidad se pretende ya



había sido resuelto, resolución contractual que los demandantes tenían pleno conocimiento.

**2.1.-) Doña Clusiver Corina Doroteo Rojas y don Salomón Villantay Vílchez señalan como agravios en su escrito de apelación en cuanto a la resolución número 03 (sentencia), respecto a la improcedencia de la demanda.**

**2.2.1.-)** A lo largo de su defensa han manifestado que a la fecha adeudan la suma de \$ 360.00 dólares americanos, lo cual fue materia de ofrecimiento de pago y consignación y no fue aceptada por la demandada. Ello en razón a que, en la tercera cláusula del contrato del 15 de octubre de 2006 se indicó que el precio de venta del inmueble sub litis es de \$ 18,000.00 dólares americanos y de este monto han pagado la suma de \$ 17,640.00 dólares americanos, siendo el saldo \$ 360.00 dólares americanos.

**2.2.2.-)** Nunca han aceptado que el contrato de compra venta garantizada de fecha 16 de octubre de 2006 haya quedado resuelto y que adeuden 16 letras de cambio a razón de \$ 340.00 dólares americanos, como se pretende indicar en la sentencia apelada.

**2.2.3.-)** Ha hecho de conocimiento del juzgado que, si a la fecha no ha cumplido todavía con cancelar la suma antes referida, es en razón a que la demandada se le sigue un proceso de Ejecución de garantías interpuesto por Juan Bellido Bravo y otros, bajo el expediente N° 5 110-2015, que se tramita ante el juzgado civil de Santa Anita.

**2.2.-) Don Marco Antonio Tovar Vásquez, abogado de la inmobiliaria Santa Elvira SAC, señala como agravios en cuanto a la integración de la sentencia, respecto a los costos y costas del proceso:**

**2.2.1.-)** Los demandantes a sabiendas que legalmente el contrato de compra venta garantizada que se celebró con la empresa demandada, se encontraba resuelto, decidió interponer la presente acción con la finalidad de exigir un derecho que no le asistía.

**2.2.2.-)** Existe una indebida interpretación por parte del juez del artículo 412 del Código Procesal Civil, ya que la norma en comento solo establece que la imposición de la condena de costos y costas, es de cargo de la parte vencida.

## **ANTECEDENTES**

### **1.- Demanda:**

Por escrito del 02 de febrero de 2017 (fojas 44) Salomón Villantoy Vílchez y Clusiver Corina Doroteo Rojas interponen demanda de Otorgamiento de Escritura Pública contra Compañía Inmobiliaria Santa Elvira S.A.C., a efectos que se les otorgue la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado en Mz. A, lote 6, Urbanización Santa Elvira, mediante la formalización del contrato de compraventa garantizada de fecha 15 de octubre de 2006 y se inscriba en el Registro Público.

### **2.- Fundamentos fácticos de la demanda:**

Agrega, como fundamentos fácticos: a) Con la demandada celebró contrato de compra venta con fecha 15 de octubre de 2006 respecto al inmueble en mención, siendo que en la tercera cláusula se indicó que el precio de venta fue



de US\$18,000.00, siendo que de tal monto han pagado US\$17,640.00, restando un saldo de US\$360.00, que se ha ofrecido pagar mediante invitación a conciliar “(...)no habiendo aceptado, razón por la cual esta suma la estaremos consignando ante su Despacho”; **b)** Se invitó a la demandada a conciliar, sin embargo no hubo acuerdo; y **c)** Hace presente que la demandada prosiguió proceso de reivindicación por ante este juzgado (expediente 7695-2012) fue archivado mediante resolución nro. 17 del 08 de abril de 2015.

### **3.- Medios probatorios de los demandantes:**

- 3.1.** Copia certificada del contrato de compra venta garantizada<sup>1</sup>.
- 3.2.** Copia certificada de la partida registral N°1182 3338<sup>2</sup>.

### **4.- Contestación a la demanda:**

Por escrito del 22 de agosto de 2017 (fojas 04) la demandada Compañía Inmobiliaria Santa Elvira S.A.C. deduce las Excepciones de Incompetencia Falta de Legitimidad para obrar de la parte demandante y procede a contestar la demanda solicitando se declare infundada, sosteniendo básicamente: **a)** En efecto se celebró contrato de compraventa con la parte demandante, siendo que el final de venta era de US\$18,000.00, ya que fue de US\$23,184.53, conforme a los montos que se consignan en los acápite a) y b) de la cláusula tercera del contrato; **b)** Es falso que adeuden US\$360.00, ya que la deuda real asciende a US\$22,712.00 al 17 de junio de 2016; **c)** Se ha dejado sentado que el contrato de compraventa garantizado ha quedado resuelto, al haber dejado de pagar 16 cuotas en forma consecutiva, siendo tal hecho causal de resolución; y **d)** Para que se produzca o ejecute la resolución de contrato en forma automática se ha remitido Carta Notarial a la demandante en el domicilio consignado por ellos y el que es materia de litigio; en ese sentido, se ha efectuado de la manera y forma establecida en el contrato, por lo que debe declararse la improcedencia de la demanda.

### **4.- Medios probatorios de la parte demandada:**

- 4.1.** Contrato de compra venta garantizado de fecha 15 de octubre de 2006.
- 4.2.** Dos cartas notariales de fecha 09 de setiembre de 2016, a través de las cuales se les comunica a los demandantes, que la compañía demandada ha tomado la decisión de resolver el contrato de compra venta garantizada; cartas que fueron dejadas en la dirección consignada en el contrato y en la dirección del inmueble sub litis, el 21 y 22 de setiembre de 2016, respectivamente.
- 4.3.** Cuadro de letras vencidas que ha dejado de pagar los demandantes de fecha 17 de junio de 2016.
- 4.4.** Partida Electrónica N° 12588681 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- 4.5.** Escrito de demanda por ocupante precario interpuesto contra los demandantes.

### **5.- Audiencia Única:**

Con fecha 05 de abril de 2018 se llevó a cabo este acto<sup>3</sup>, en el cual se resolvió la excepción de Incompetencia que fue declara fundada, disponiendo se

---

<sup>1</sup> Ver folios 03 a 07.

<sup>2</sup> Ver folios 16 a 38.



remitan los autos a los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Lima. Interpuesta apelación, ésta fue rechazada por resolución número 07 del 05 de diciembre de 2018.

#### **6.- Puntos Controvertidos:**

Por resolución número 03 emitida en audiencia única de fecha 21 de agosto de 2019, el juez fijó como punto controvertido:

*Determinar si procede el otorgamiento de escritura pública de la minuta de compra venta de fecha 15 de octubre de 2006.*

#### **7.- Auto de primera instancia (materia del grado):**

Por resolución número 02 en audiencia única de fecha 21 de agosto de 2019, el juez declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante.

#### **8.- Sentencia de primera instancia (materia del grado):**

Por resolución número 03 (sentencia), el juez declaró fundada la demanda sosteniendo que si bien la empresa demandada resolvió el contrato por carta notarial del 09 de setiembre de 2016 también lo es que la parte demandante no canceló el íntegro del precio de venta.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **Respecto a la apelación interpuesta contra la resolución número 02.**

##### **Primero:**

Por escrito presentado el 22 de agosto de 2017, la compañía inmobiliaria Santa Elvira SAC. deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes, bajo el argumento que desde que los actores recibieron la última Carta con el fin de resolver de pleno derecho el contrato, esto es, el 21 de setiembre de 2016, sin que exista pronunciamiento judicial al respecto, la propiedad del inmueble se ha revertido a su representada.

##### **Segundo:**

Por escrito<sup>4</sup> presentado con fecha 07 de febrero de 2018, doña Clusiver Corina Doroteo Rojas absuelve la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes señalando que debe ser declarada improcedente al no existir pronunciamiento judicial alguno que declare resuelto el contrato; más aun, teniendo en consideración que solo había una deuda de \$ 360.00 dólares americanos, lo cual fue materia de pago y consignación, que no fue aceptada por la representada de la demandada.

##### **Tercero:**

***En cuanto a la legitimidad para obrar*** debe precisarse que es una de las condiciones del ejercicio válido de la acción, siendo así:

**3.1.-)** *Es “la posición habilitante para formular la pretensión, o para que contra alguien se formule, ha de radicar necesariamente en la afirmación de la titularidad del derecho subjetivo material y en la imputación de la obligación. La*

---

<sup>3</sup> Ver folios 109.

<sup>4</sup> Ver folios 126 y 127.

*legitimación, pues, no puede consistir en la existencia el derecho y de la obligación, que es el tema de fondo que se debatirá en el proceso y se resolverá en la sentencia; sino simplemente en las afirmaciones que realiza el actor”<sup>5</sup>.*

**3.2.-)** *“(…) los criterios básicos para establecer la legitimación para accionar, hay que buscarlo en un conjunto de circunstancias, condiciones o cualidades de ciertas categorías de sujetos, en orden a la relación jurídica o al estado jurídico (...) se determina las más de las veces, por el hecho de ser sujeto o de afirmarse, lo cual, respecto a la legitimación, viene a ser lo mismo: titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico. La titularidad efectiva o solamente afirmada de la relación o estado jurídico, constituye el criterio básico para la determinación de los sujetos legitimados para el ejercicio de una acción determinada”,<sup>6</sup>*

En consecuencia, cuando el Juez examina si el demandado tiene o no legitimidad para obrar, debe verificar si existe esa relación formal de correspondencia; o, en la otra acepción, si es la persona habilitada para contradecir la pretensión.

#### **Cuarto:**

Por tanto, al resolver una *excepción de falta de legitimidad para obrar*, no debe juzgarse la pretensión ni el fondo de la litis, ya que estos aspectos de la pretensión deben ser objeto de pronunciamiento en la sentencia, con la correspondiente valoración de los medios probatorios que determinen la titularidad del bien inmueble materia de desalojo, mediante la prosecución de un debido proceso y derecho a la defensa. En consecuencia, cuando el Juez examina si el demandado tiene o no legitimidad para obrar, debe verificar si existe esa relación formal de correspondencia; o, en la otra acepción, si es la persona habilitada para contradecir la pretensión.

#### **Quinto:**

En tal contexto, a fin de determinar, si a la parte demandante le asiste o no legitimidad para obrar significaría invadir el ámbito de la determinación de la existencia o inexistencia del derecho material, el cual debe ser establecido en la sentencia, de ahí que las alegaciones esgrimidas por la parte apelante, deben desestimarse; por lo que la excepción planteada debe confirmarse.

***En cuanto a la apelación de los demandantes contra la resolución número 03 (sentencia), y la apelación de la inmobiliaria Santa Elvira SAC, contra la integración de la sentencia que exonera los costos y costas del proceso:***

#### **Sexto:**

En cuanto a la materia controvertida al absolver los agravios en forma conjunta, se aprecia en el contrato de Compraventa celebrada el 15 de octubre de 2006<sup>7</sup> entre la compañía inmobiliaria Santa Elvira SAC., representada por su Gerente

---

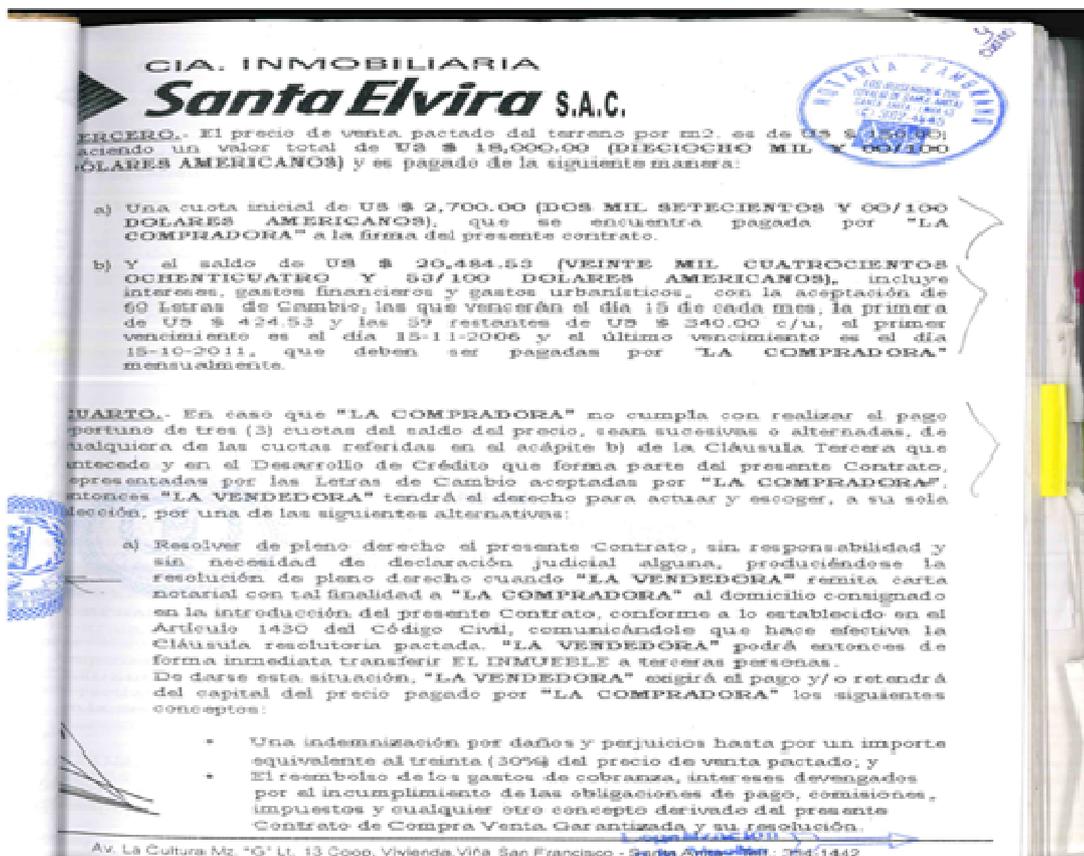
<sup>5</sup> MONTERO AROCA, Juan. La legitimación en el Código Procesal Civil del Perú. *En*: Ius et Praxis. Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. No. 24. pp. 14.

<sup>6</sup> ROCCO, Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo I, Editorial, Temis -Bogotá, Depalma-Buenos Aires, 1983, p.360.

<sup>7</sup> de folios 3 a 7.



general Santos Jorge Vargas Romero y por su Gerente financiero Víctor Raúl Soldevilla Soldevilla en su calidad de vendedora y de la otra parte la señora Clusiver Corina Doroteo Rojas en su calidad de compradora, acordaron en las cláusulas tercera y cuarta:

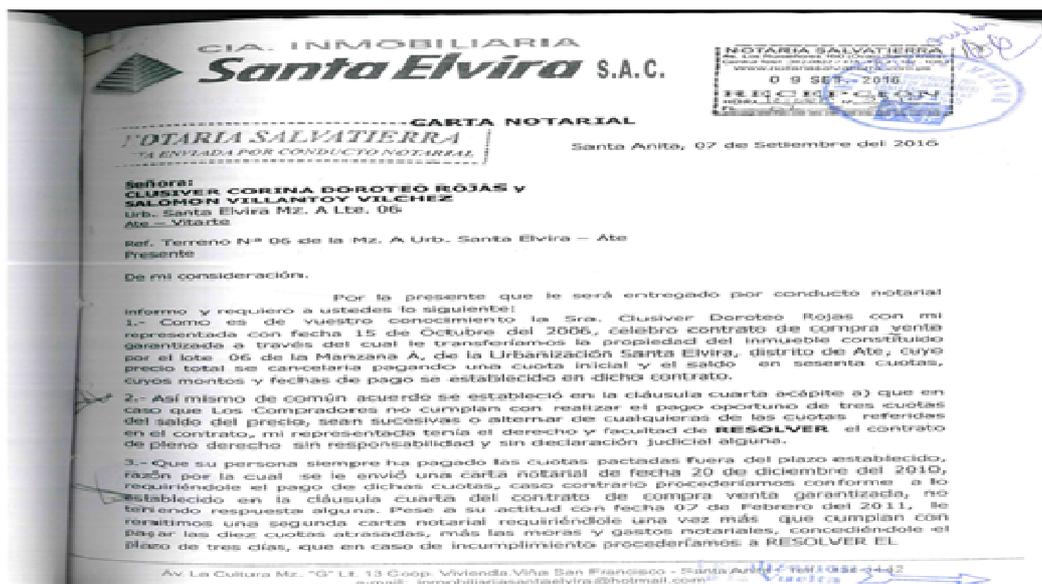


De lo que se extrae, que el precio de venta pactado del terreno por m<sup>2</sup> es de US \$ 150.00 haciendo un valor total de US \$ 18,000.00 (Dieciocho mil y 00/100 dólares americanos) y tenía que ser pagado con una cuota inicial de US \$ 2,700.00 la que se hizo efectivo a la firma del presente contrato; y un saldo de US \$ 20,484.53 (Veinte mil cuatrocientos ochenticuatro y 53/100 dólares americanos) la que se materializó con la aceptación de 60 letras de cambio, las

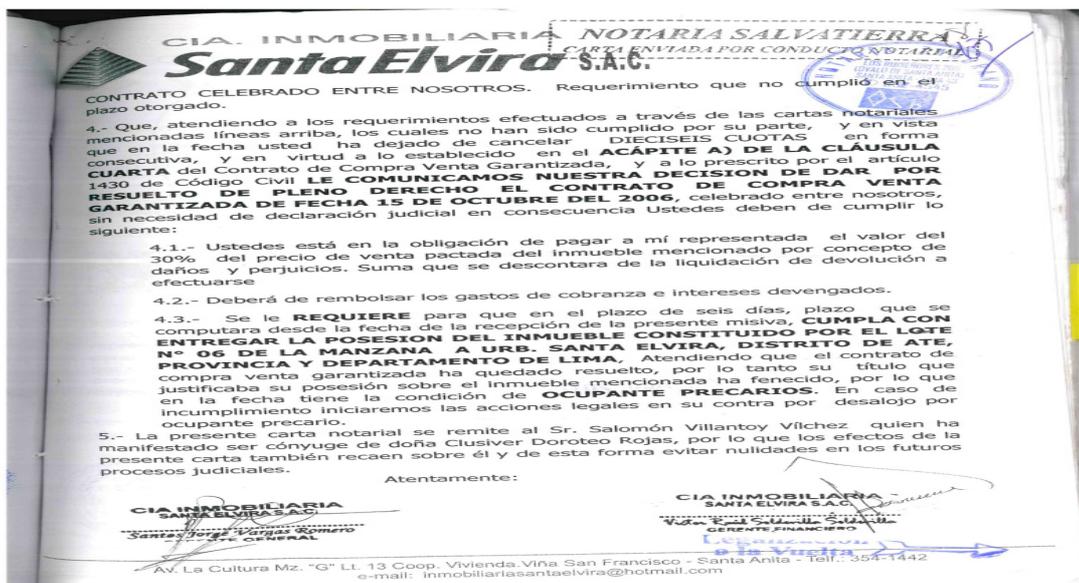
que vencerían el día 15 de cada mes, la primera de US \$ 424.53 y los 59 restantes de US \$ 340.00 c/u, el primer vencimiento es el día 15-11-2006 y el último vencimiento es el día 15-10-2011. Siendo que, además se pactó la resolución de pleno derecho el presente contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, cuando no cumpla con realizar el pago oportuno de tres (3) cuotas del saldo del precio, sean sucesivas o alternadas, o exigir el inmediato pago del saldo de precio de venta pendiente de pago dándose por vencidas todas las letras de cambio del saldo de precio de conformidad al artículo 1561 del Código Civil; entre otros. Para tal efecto, remitiría una carta notarial dando por resuelto el contrato o exigiéndole el pago inmediato del íntegro del saldo adeudado, al haberse dado por vencidas las cuotas del saldo del precio y dejado sin efecto los plazos que fueron establecidos para el financiamiento del saldo de precio de venta.

### Séptimo:

Respecto al pago del precio, se advierte que la parte demandante, no ha probado con ningún medio de prueba que el saldo a cancelar sea solo de \$360 dólares americanos; caso contrario, la Compañía demandada quien mediante las Cartas Notariales<sup>8</sup> de fecha 07 de setiembre de 2006, las cuales se encuentran certificadas de la Notaria de Lima Mónica Salvatierra Saldaña a fojas vuelta, las que dan cuenta que fueron dejadas en las direcciones consignadas, una dejada *“bajo puerta al no encontrarse persona con quien entenderse: inmueble de un piso, fachada sin tarrajear, portón de metal color verde, techo de calamina, suministro de luz N° 1600 415, hora 9:18am. 12 de septiembre del 2016.”* Otra, *“siendo recepcionada por una persona quien se negó a identificarse y a firmar el cargo. Inmueble de dos pisos, fachada de color verde claro, dos ventanas de vidrio, dos puertas de fierro, ventana de fierro, suministro de luz N° 790248. Hora 10:20 am.”* Dan cuenta que resuelven el referido contrato que pretenden formalizar los demandantes al haber dejado de pagar *dieciséis cuotas* en forma consecutiva, las que indican:



<sup>8</sup> Ver folios 66 a 69.



*“(...) Que, atendiendo a los requerimientos efectuados a través de cartas notariales mencionadas líneas arriba, las cuales no han sido cumplidas por su parte y en vista que en la fecha usted ha dejado de cancelar dieciséis cuotas en forma consecutiva y en virtud a lo establecido en el acápite a) de la cláusula cuarta del contrato de compraventa garantizada y a lo prescrito por el artículo 1430 del Código Civil, le comunicamos muestra decisión de dar por resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa garantizada de fecha 15 de octubre de 2006 (...).”*

**Octavo:**

Que, además debe tenerse en cuenta, la compañía demandada ha señalado que cada letra de cambio asciende a US\$ 340.00, y siendo 16 letras impagas, la deuda total es US\$ 5,440.00 dólares americanos, monto que no ha sido negado por los demandantes, corroborando ello, al no cumplir con la exhibición de las letras que le fueron requeridas, en la audiencia<sup>9</sup> de saneamiento, pruebas y sentencia de fecha 21 de agosto de 2019, quien además ante dicho incumplimiento en la misma acta se ha consignado:

*“En este acto, la referida demandante señala haber abonado hasta la cuota 44, indicando que de la 45 a la 60 cuota no las abonó”.*

Lo que demuestra su reconocimiento al adeudar las 16 letras de cambio, ascendentes a US\$ 5,440.00 dólares americanos, por lo cual la compañía demandada no se encuentra obligada a otorgar la respectiva escritura pública.

<sup>9</sup> Ver folios 151 a 155.



**Noveno:**

Por otro lado, respecto a que a la fecha se está tramitando el expediente N° 5110-2015 sobre ejecución de garantías ante la Corte Superior de Lima Este; esto no resulta una justificación válida para dejar de cancelar las cuotas que se han pactado con antelación, lo que no guarda relación con el citado proceso.

**Décimo:**

Que, verificados los hechos expuestos, y a tenor de lo que dispone la sentencia vinculante **del IX Pleno Casatorio Civil – Casación N° 4442- Mo quegua**<sup>10</sup>, se ha señalado en el siguiente fundamento:

**67.** *“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) (...) 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) (...).”*

**Undécimo:**

Que, además constituye precedente vinculante:

*6. Dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes(...) “En los casos en que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el Juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin declarar la resolución del contrato. Si el Juez advierte que no concurren tales requisitos, declarará fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin pronunciarse sobre la resolución extrajudicial del contrato. En ambos supuestos, el Juez no se pronunciará en el fallo sobre la resolución extrajudicial del contrato”.*

Habiendo el A-quo analizado el control de eficacia del acto que se pretendía formalizar, se verifica que no es posible mutar la forma de la minuta de los actores a una Escritura Pública, por lo que, verificándose la legalidad de la

---

<sup>10</sup> fecha 09 de agosto de 2016 publicada en el diario oficial El Peruano el 18 de enero de 2017.



resolución extrajudicial, sí concurrirían los presupuestos necesarios para que opere el mecanismo resolutorio extrajudicial correspondiente, por lo que, tratándose de una resolución extrajudicial, ésta resulta improcedente, y por ende confirmarse la sentencia apelada.

**Duodécimo:**

En cuanto a los costos y costas del proceso, el artículo 412° del Código Procesal Civil establece:

*“La imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración (...)”.*

Que, en relación a este extremo, que es materia de apelación por la parte demandada, el A-quo exoneró a los demandantes, señalándose básicamente que los demandantes tuvieron motivos atendibles para litigar, señalando que detentaban una relación contractual con los demandados, además que no se ha emitido una decisión de fondo.

**Décimo tercero:**

Sin embargo, el argumento del A-quo resulta equívoco en este extremo, toda vez, que se ha evidenciado durante la secuela del proceso que la parte accionante ya tenía conocimiento de la resolución del contrato de compra venta antes de la presentación de la presente demanda de otorgamiento de Escritura Pública, y que fue aceptado por la demandante Clusiver Corina Doroteo Rojas<sup>11</sup> en la audiencia<sup>12</sup> de saneamiento, pruebas y sentencia del 21 de agosto de 2019; que además, el hecho de que se haya declarado la improcedencia de la demanda, ello no puede enervar además la calidad de parte vencida de los actores; máxime si la declaratoria de improcedencia de la demanda viene impuesto por el precedente vinculante señalado líneas arriba, más no significa que no se haya discutido la pretensión incoada dentro del proceso.

**Décimo cuarto:**

Así las cosas, no se justifica que se le exonere a la empresa demandada con el pago de los costos y costas del proceso, dado que es la parte vencida dentro del proceso, y se ha verificado que al incoar la demanda pretendía el cumplimiento de una prestación que no le correspondía, cuando ella misma no había cumplido la suya, por lo que este extremo debe revocarse e imponerse el pago de las costas y costos respectivos.

Por los fundamentos expuestos.

**SE RESUELVE:**

---

<sup>11</sup> “No ha traído las letras de cambio cuya exhibición se ha requerido mediante mandato judicial, en consecuencia, téngase presente la conducta procesal al momento de resolver. En este acto, la referida demandante señala haber abonado hasta la cuota 44, indicando que de la 45 a la 60 cuota no las abonó”.

<sup>12</sup> Ver folios 151 a 155.



*i.-) CONFIRMAR la resolución número 02 emitida en la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia de fecha 21 de agosto del año 2019 que obra de folios 151 a 155, que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante.*

*ii.-) CONFIRMAR la resolución número 03, de fecha 18 de setiembre de 2019, que obra de folios 199 a 206, en el extremo que declaró improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por don Salomón Villantoy Vílchez y doña Clusiver Corina Doroteo Rojas.*

*iii.-) REVOCAR la sentencia integrada por resolución número 05, del 08 de noviembre de 2019, que obra a folios 219 y 220, que resolvió exonerar de costos y costas del proceso a los demandantes; y REFORMÁNDOLA se les impone a los demandantes la condena de costos y costas del proceso; y los devolvieron. -*

En los seguidos por Salomón Villantoy Vílchez y otra, contra Compañía Inmobiliaria Santa Elvira SAC., sobre Otorgamiento de Escritura pública.

**SS.:**

**SOLIS MACEDO**

**ROMERO ZUMAETA**

**ESCUADERO LOPEZ**