



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE
FACULTAD DE HUMANIDADES, CIENCIAS Y SALUD
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO**

**CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA; CASO N°
00334-2017-0-3406-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE LA SELVA CENTRAL, 2026**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CONSTITUCIONAL, CORPORATIVO Y AMBIENTAL**

AUTOR

GUTIERREZ ORTIZ, LIZBETH KATTY

ORCID:0009-0008-5772-5949

ASESOR

ZAMUDIO OJEDA, TERESA ESPERANZA

ORCID:0000-0002-4030-7117

CHIMBOTE-PERÚ

2026



FACULTAD DE HUMANIDADES, CIENCIAS Y SALUD

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

ACTA N° 0007-068-2026 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **09:56** horas del día **13** de **Abril** del **2026** y estando lo dispuesto en el Reglamento de Investigación (Versión Vigente) ULADECH-CATÓLICA en su Artículo 34º, los miembros del Jurado de Investigación de tesis de la Escuela Profesional de **DERECHO**, conformado por:

URQUIAGA JUAREZ EVELYN MARCIA Presidente
CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO Miembro
KODZMAN LOPEZ MARCO ALDRIN Miembro
Mgtr. ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA; CASO N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE LA SELVA CENTRAL, 2026**

Presentada Por :
(3006121008) **GUTIERREZ ORTIZ LIZBETH KATTY**

Luego de la presentación del autor(a) y las deliberaciones, el Jurado de Investigación acordó: **APROBAR** por **UNANIMIDAD**, la tesis, con el calificativo de **13**, quedando expedito/a el/la Bachiller para optar el **TÍTULO PROFESIONAL** de **Abogada**.

Los miembros del Jurado de Investigación firman a continuación dando fe de las conclusiones del acta:

URQUIAGA JUAREZ EVELYN MARCIA
Presidente

CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO
Miembro

KODZMAN LOPEZ MARCO ALDRIN
Miembro

Mgtr. ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA
Asesor



CONSTANCIA DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD

La responsable de la Unidad de Integridad Científica, ha monitorizado la evaluación de la originalidad de la tesis titulada: CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA; CASO N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE LA SELVA CENTRAL, 2026 Del (de la) estudiante GUTIERREZ ORTIZ LIZBETH KATTY, asesorado por ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 0% según el reporte de originalidad del programa Turnitin.

Por lo tanto, dichas coincidencias detectadas no constituyen plagio y la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.

Cabe resaltar que el turnitin brinda información referencial sobre el porcentaje de similitud, más no es objeto oficial para determinar copia o plagio, si sucediera toda la responsabilidad recaerá en el estudiante.

Chimbote, 07 de Mayo del 2026



Mgtr. Roxana Torres Guzman
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

Dedicatoria

A mis padres Alejandro y Margarita:

Quienes son mi mayor fuente de inspiración, quienes me brindaron su amor, paciencia, y su apoyo incondicional en cada etapa de mi vida.

A mi hijo Gael:

Quien es la persona más importante en mi vida, que fue mi mayor motivación para nunca rendirme.

Lizbeth Katty Gutierrez Ortiz

Agradecimiento

A Dios:

Sobre todas las cosas, por haberme dado la vida y por guiarme hacia el buen camino.

A la ULADECH Católica:

Por albergarme en sus aulas hasta alcanzar mi objetivo, hacerme profesional.

Lizbeth Katty Gutierrez Ortiz

Índice general

Carátula.....	I
Acta de sustentación	II
Formato de originalidad.....	III
Dedicatoria.....	IV
Agradecimiento	V
Índice general	VI
Índice de resultados	VIII
Resumen	IX
Abstract.....	X
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1.Descripción del problema	1
1.2. Formulación del problema	3
1.3. Objetivos	3
1.4. Justificación.....	4
II. MARCO TEÓRICO.....	6
2.1. Antecedentes	6
2.1.1. Antecedente Internacionales.	6
2.1.2. Antecedente Nacionales.....	7
2.1.3. Antecedentes Locales o regionales	8
2.2. Bases teóricas	9
2.2.1. Bases teóricas procesales	9
2.2.2. Bases teóricas sustantivas	22
2.3. Marco conceptual	30
III. METODOLOGÍA	31
3.1. Tipo, nivel y diseño de investigación.....	31
3.2. Unidad de análisis	31

3.3. Técnica e instrumentos de recolección de datos	32
3.4. Método de análisis de datos	33
3.5. Aspectos Éticos	33
IV. RESULTADOS	35
V. DISCUSIÓN	40
VI. CONCLUSIONES	46
VII. RECOMENDACIONES	49
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	50
ANEXOS	55
Anexo 01. Matriz de consistencia lógica.	56
Anexo 02. Matriz de operacionalización de categorías	57
Anexo 03. Ficha de identificación de expertos	58
Anexo 04. Instrumento de recojo de datos	64
Anexo 05. Evidencia empírica documental.....	65
Anexo 06. Declaración Jurada de Integridad Científica y Conflictos de Interés	81
Anexo 07. Evidencia de ejecución de la tesis	82

Índice de resultados

Cuadro 1. Hechos que sustentan la pretensión planteada	35
Cuadro 2. Hechos probados.....	36
Cuadro 3. Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia	37
Cuadro 4. La pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación	38
Cuadro 5. Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia.....	39

Resumen

La investigación tuvo como objetivo determinar los elementos que caracterizan al otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026. La metodología es de tipo cualitativo, nivel descriptivo y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La fuente de recolección de la información es un caso judicial concluido seleccionado mediante método no aleatorio por conveniencia, para recolectar los datos se utilizó las técnicas de la observación y el análisis de contenido, como instrumento se utilizó una guía de observación validada mediante juicio de expertos. Las conclusiones fueron: a) Se identificó los hechos que sustentan la pretensión de la demanda. b) Se identificó los hechos probados, los medios probatorios documentales que acreditan la compra venta de la propiedad y los pagos realizados por el bien. c) Se identificó los fundamentos fácticos, jurídicos en la sentencia de primera instancia, el juez realizó la valoración de las pruebas e interpretación de las normas para establecer la existencia y protección del derecho a la propiedad. d) Se identificó los fundamentos de la pretensión recursal, donde el demandado alega la afectación del debido proceso y la mala fe del demandante. Finalmente, e) Se identificó los fundamentos que sustentan la decisión de segunda instancia, el juez reexamina la sentencia y fundamenta la decisión en base a las normas establecidas sobre el derecho a la propiedad, lo sustenta con la jurisprudencia y la doctrina dándole la razón a la demandante.

Palabras clave: caracterización, caso y escritura pública

Abstract

This research aimed to determine the elements that characterize the granting of a public deed; Case No. 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Central Jungle Judicial District, 2026. The methodology is qualitative, descriptive, and non-experimental, retrospective, and cross-sectional. The data source is a concluded judicial case selected using a non-random convenience sampling method. Data was collected through observation and content analysis techniques, using an observation guide validated by expert review. The conclusions were: a) The facts supporting the claim were identified. b) The proven facts, documentary evidence proving the sale of the property, and the payments made for the property were identified. c) The factual and legal grounds in the first instance judgment were identified. The judge assessed the evidence and interpreted the legal norms to establish the existence and protection of the right to property. d) The grounds for the appeal were identified, where the defendant alleges a violation of due process and bad faith on the part of the plaintiff. Finally, e) The grounds supporting the second instance decision were identified. The judge re-examined the judgment and based the decision on the established norms regarding the right to property, supported by jurisprudence and legal doctrine, ruling in favor of the plaintiff.

Keywords: characterization, case, and public deed

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

En Ecuador, Navarro B. (2023) realizó la investigación titulada “la promesa de compraventa de un bien inmueble y sus efectos jurídicos” cuyo objetivo fue analizar tópicos de la promesa de compraventa en los bienes inmuebles, para evidenciar la vulneración de la seguridad jurídica del promitente comprador. Concluye señalando que: El Código Civil reconoce a la promesa de compraventa y establece como regla el que se eleve el contrato a escritura pública, sin embargo, en la práctica y realidad actual no se cumple con esta solemnidad en su celebración, y se realizan de forma privada, llegando hasta el reconocimiento de firmas y rubricas como formalidad del mismo, y es allí donde radica la problemática, ya que al no cumplir con las formalidades que la ley prevé se dificulta su exigibilidad y demanda de cumplimiento; Los contratos de promesa de compraventa al igual que otros contratos constituyen el instrumento formal por el cual las personas se obligan para con otros a cumplir ciertas condiciones a efecto de que dentro del plazo también pactado perfeccionar la compraventa de un bien, y como tal este instrumento requiere no solo ser celebrado con todas las solemnidades del caso, sino que además, se tomen las medidas legislativas necesarias para brindar amplia protección a quienes recurren a su suscripción y en caso de incumplimiento su exigibilidad.

En México, Loaiza G. (2023) señala que la reserva de dominio es una modalidad del contrato de compraventa, en la que el vendedor conserva la propiedad del bien hasta en tanto el comprador cumple con la obligación de pago, o cualquier otro término o condición pactado para que opere la transmisión de la misma. Esta figura es una forma de garantizar el cumplimiento del pago del precio cuando no es posible hacerlo de manera simultánea con la celebración del contrato y la entrega del bien.

El otorgamiento de escritura pública es el proceso de convertir un acuerdo privado en un documento público con plena fuerza legal, indispensable para muchos actos jurídicos importantes, tales como la compraventa, donación, hipoteca.

La finalidad del otorgamiento de escritura pública es ofrecer una seguridad jurídica a las partes que intervienen en el acto jurídico, a fin de que pueda ejercerse plenamente el derecho de propiedad y pueda estar garantizada la titularidad de los beneficiarios, ante los registros públicos. (Equipo de Expertos en Jurídico, 2024)

Para el otorgamiento de escritura pública en los términos previstos por el artículo 1412 del Código Civil, se requiere tratándose de contrato de compra venta, la configuración de los elementos de dicho contrato, esto es, sujeto, objeto, obligación de transferir la propiedad del bien y el precio. Si falta alguno de estos requisitos, no procede el otorgamiento de escritura pública petitionado. (Cas N° 857-2020 Lima Este)

No es posible cuestionar la validez de una escritura pública otorgada en virtud de una resolución judicial firme, mediante la pretensión de nulidad de acto jurídico, ya que dicha escritura pública no fue otorgada por voluntad de los contratantes sino por mandato judicial. (Cas N° 1628-2017 Ica)

En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad del acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en su proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento. (Cas N° 2952-2003 Lima)

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) es la entidad encargada de la inscripción y publicidad de los actos relacionados con la propiedad inmueble en el Perú. La falta de inscripción de propiedades en SUNARP contribuye a la inseguridad jurídica. La inscripción de compraventas en el Registro de Propiedad Inmueble se incrementó en 11.21 % en el primer trimestre del año 2025, en relación al período de enero-marzo del 2024. En el primer trimestre del 2025 se registró la inscripción de 64,202.00 (sesenta y cuatro mil doscientos dos) compraventas en relación a 57, 733.00 (cincuenta y

siete mil setecientos treinta y tres) correspondientes al 2024. Este registro creció en todos los departamentos del país. (SUNARP 2025)

En el Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01 correspondiente al Distrito Judicial de la Selva Central: Las partes habían celebrado un contrato de Promesa de Compraventa ante Notario Público, en el cual el comprador pago una parte del precio del bien, quedando un saldo restante que debía pagarlo cuando el vendedor regularice el saneamiento del título de propiedad. Resulta que al transcurrir de los años el comprador estuvo pagando en partes el dinero restante al vendedor, hasta un determinado momento que el vendedor ya no quiso recibirle el dinero restante y el comprador se vio en la necesidad de realizar el pago faltante mediante una Demanda Judicial de Ofrecimiento de Pago, aun así, el vendedor no cumplía con entregarle la Escritura Pública de la propiedad, es así que se da lugar a la demanda judicial de Otorgamiento de Escritura Pública. Ante ello se plantea la siguiente interrogante:

1.2. Formulación del problema

¿Cuáles son los elementos que caracterizan al otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Determinar los elementos que caracterizan al otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026

1.3.2. Objetivos específicos

- a) Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada.
- b) Identificar los hechos probados.
- c) Identificar los fundamentos facticos, jurídicos y la decisión adoptada en primera instancia.

- d) Identificar la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.
- e) Identificar los fundamentos facticos, jurídicos y la decisión adoptada en segunda instancia.

1.4. Justificación

La investigación se justificó por la necesidad de analizar la importancia de la escritura pública como una herramienta de seguridad jurídica, analizando los fundamentos legales, las implicaciones prácticas y los desafíos para su correcta aplicación en el contexto actual.

1.4.1. justificación constitucional

Se justificó en la medida que el otorgamiento de escritura pública materializa el derecho fundamental a la propiedad, contemplado en el artículo 2 inciso 16 de la constitución política. Al permitir que el derecho trascienda de un documento privado a un título oponible ante terceros, se optimiza el contenido del artículo 70, el cual declara la propiedad como un derecho inviolable que el Estado garantiza y que debe ejercerse en armonía con el bien común.

Asimismo, se sustenta en el principio de seguridad jurídica y en el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva (artículo 139 inciso 3), garantizando que el Estado, a través de sus órganos jurisdiccionales, intervenga para formalizar actos jurídicos válidos que el tráfico patrimonial requiere para su predictibilidad y protección dentro del ordenamiento constitucional.

1.4.2. Justificación teórica

Se justificó teóricamente porque profundiza en la naturaleza jurídica de la formalidad “*ad probationem*” en los contratos de transferencia de propiedad. Al analizar el alcance del artículo 1412 del código civil, se busca fortalecer la doctrina sobre el derecho a la formalización, aportando nuevas luces sobre la obligatoriedad del perfeccionamiento del

acto jurídico como paso previo y necesario para la eficacia registral y la consolidación de la seguridad jurídica.

1.4.3. Justificación práctica

Se justificó prácticamente en la necesidad de resolver la situación de precariedad documental en la que se encuentran numerosos propietarios con contratos de compraventa no perfeccionados. Al lograr el otorgamiento de escritura pública, no solo se dota de certeza jurídica al acto, sino que se eliminan las barreras para el acceso al registro, protegiendo al ciudadano frente a posibles despojos, dobles ventas o embargo de terceros.

1.4.4. Justificación metodológica

Se justificó metodológicamente porque emplea un enfoque cualitativo y un diseño no experimental de corte transversal, bajo un nivel descriptivo. Este diseño es el idóneo para recolectar información de fuente primaria mediante el análisis de un caso judicial ya concluido, permitiendo examinar las etapas procesales y los criterios jurisdiccionales aplicados en el caso concreto.

Asimismo, el uso de técnicas como el análisis documental y el diseño de instrumentos debidamente validados por expertos, garantiza la obtención de datos objetivos y confiables sobre el perfeccionamiento de los contratos de compraventa. Metodológicamente, este estudio permite sistematizar la información jurídica dispersa en el caso, convirtiéndola en un antecedente científico relevante para comprender la aplicación práctica de la norma en el otorgamiento de escritura pública.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedente Internacionales.

García V. (2023) Panamá, en su tesis de grado de la Universidad de Panamá, titulada “La protección de la propiedad privada en la Justicia Comunitaria de Paz”. Tuvo como **objetivo** compilar la evolución de la propiedad privada en el derecho romano; demostrar que es necesaria la implementación de un procedimiento civil para la defensa de la propiedad privada dentro de la justicia comunitaria de paz, garante de derechos y que respete el debido proceso. **La metodología** utilizada fue mixta cualitativa y cuantitativa basado en una muestra de 22 abogados que fueron encuestados. **Concluye** diciendo que la Justicia Comunitaria de Paz, aun a pesar de ser una forma de administración de justicia novedosa, mantiene en su ley especial ciertas lagunas jurídicas que son satisfechas por la ley general en cuanto a la materia civil.

Vega R. (2021) Ecuador, en su tesis de maestría de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, titulada “Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles”. Tuvo como **objetivo** analizar jurídica y doctrinariamente las promesas de compraventa y determinar la viabilidad jurídica de implementar en el Ecuador la normativa necesaria para que los contratos de compraventa sean de los contratos inscribibles. **La metodología** utilizada fue cualitativa, consistente en el análisis de normativa existente, síntesis de conceptos y definiciones documentales, métodos empíricos en base a la praxis registral, notarial y entrevistas hasta el análisis de la experiencia de otras legislaciones como las de Colombia, Chile y España. **Concluye** diciendo que en el país es necesario por seguridad jurídica, derecho a la información y seguridad procedimental incluir a los contratos de promesa de compraventa como un contrato inscribible.

Aranda A. (2020) España, en su tesis de grado de la Universidad de Jaen, titulado “El contrato de compraventa”. Tuvo como **objetivo** determinar en qué consiste el contrato

de compraventa y todo lo que ello engloba. **La metodología** utilizada fue cualitativa, consistente en el análisis sobre el contrato de compraventa a través de diversos manuales, sentencias y el Código Civil. **Concluye** diciendo que el contrato de compraventa es el contrato por excelencia más empleado en la vida cotidiana haciendo posible la aparición de numerosas figuras que mejoran de manera considerable la calidad de vida de la sociedad.

2.1.2. Antecedente Nacionales

Borgos S. Bonilla P. (2024) Pucallpa, en su tesis de grado la Universidad Privada de Pucallpa, titulado “La nulidad del acto jurídico y el proceso de otorgamiento de escritura pública en los Juzgados Civiles del Distrito Judicial de Ucayali, 2024”. Tuvo como **objetivo** determinar la relación que existe entre la nulidad de acto jurídico y el otorgamiento de escritura pública, en los juzgados civiles del distrito judicial de Ucayali, 2024. **La metodología** utilizada fue de tipo básico puro, nivel descriptivo correlacional, diseño no experimental, método cuantitativo, técnica recolección de datos, instrumento cuestionario. Fue aplicado a un conjunto de profesionales, tomando como muestra a 90 personas. **Se concluye** que la variable nulidad del acto jurídico se observa que el 57,78% de encuestados refieren que se realiza nulidad de acto jurídico y 42.22% refiere que No. Asimismo, la variable otorgamiento de escritura pública, se observa que el 68,89% de encuestados refieren se peticiona mutar la forma de un negocio jurídico de escritura privada a escritura pública y 31.11% refiere que no. Finalmente se evidencia que existe relación significativa entre la nulidad del acto jurídico y el proceso de otorgamiento de escritura pública en los juzgados civiles de Ucayali en el año 2024.

Araujo G. (2023) Lima, en su tesis de grado de la Universidad Norbert Wiener, titulado “Influencia del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023”. Tuvo como **objetivo** determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023. **La metodología** fue de enfoque cualitativo, tipo básico, nivel exploratorio, diseño transversal y se aplicaron las técnicas de recopilación de información, haciendo uso de fichas bibliográficas electrónicas y expediente judicial respectivamente. **Concluye** diciendo que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública genera el cumplimiento de una

obligación y formalización del contrato celebrado, obteniéndose el otorgamiento de escritura pública y por lo indicado la seguridad jurídica registral.

Edquen R. (2020) Lambayeque, en su tesis de grado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, **titulada** “La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria”. Tuvo como **objetivo** determinar si el plazo indefinido para el otorgamiento de escritura pública contraviene la formalización inmobiliaria en el Perú”. **La metodología** utilizada fue cualitativa de nivel descriptivo y explorativo. **Concluye** diciendo que la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria, para lo cual propone: Que el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil, incluya al otorgamiento de escritura pública por haberse determinado que es una acción personal.

2.1.3. Antecedentes Locales o regionales

Valle O. (2025), Chimbote, en su tesis de grado de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, **titulada** “Calidad de Sentencias de Primera y Segunda Instancia Sobre Otorgamiento de Escritura Pública, en el Expediente N° 01103-2022-0-1601-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Libertad-Trujillo 2025”. Tuvo como **objetivo**: determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia. La **metodología** utilizada fue de tipo cualitativo, de nivel descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La unidad de análisis fue un expediente judicial seleccionado. **Finalmente**, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia, fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente.

Peceros A. (2025) Chimbote, en su tesis de grado de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, **titulada** “Caracterización del proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria; Expediente N° 00942-2017-000-0501-JP-CI-06; Distrito Judicial de Ayacucho. Mayo 2025. Tuvo como **objetivo** describir los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria. La **metodología** utilizada fue de tipo cualitativo, de nivel descriptivo, y diseño no experimental y transversal. La fuente de recolección de la información fue un proceso civil seleccionado, mediante método no aleatoria denominado método por conveniencia; las técnicas empleadas fueron la

observación y el análisis de contenido; el instrumento fue una guía de observación. **Concluye** diciendo que la demanda fue declarada fundada por acreditarse la propiedad del actor y la falta de título de los demandados, aplicando correctamente la normativa civil. La apelación fue rechazada por falta de pruebas y argumentos jurídicos válidos que desvirtúen el derecho del actor. Finalmente, se confirmó la sentencia, ratificando que el actor tenía mejor derecho y que la ocupación de los demandados era ilegítima.

Zarzosa L. (2025). Chimbote, en su tesis de grado de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, **titulado** La nulidad de acto jurídico (compra venta) resuelto en el proceso N° 00210-2021-0-2402-JR-CI-01, Distrito Judicial de Ucayali, agosto 2024. Tuvo como **objetivo** describir los elementos que caracterizan la nulidad del acto jurídico (compra-venta) resuelto en el proceso civil de conocimiento. La **metodología** utilizada fue de nivel descriptivo, de finalidad básica, enfoque cualitativo, diseño no experimental y transeccional, tuvo como unidad de análisis un proceso judicial sobre nulidad de acto jurídico, la técnica empleada fue la observación y el análisis documental y el instrumento utilizado fue una guía de observación. **Concluye** señalando que: los hechos que sustentan la pretensión son tres, primero que se declare la nulidad de las escrituras 1 y 2, segundo que declare la nulidad de los asientos 1 y 2, tercero indemnización de 30 mil soles más pagos de costos y costas; los hechos probados fueron la existencia de una resolución judicial declarándoles herederos a los demandantes; en primera instancia la decisión fue: fundada en parte; la pretensión del apelante fue: que se revoque la sentencia; en segunda instancia el juez declaró infundada la demanda revocando todos los actuados de la primera instancia.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Bases teóricas procesales

2.2.1.1. La función jurisdiccional

2.2.1.1.1. Concepto

La función jurisdiccional en el Perú es el poder del estado para administrar justicia, garantizando el cumplimiento de la ley y la protección de los derechos de los ciudadanos.

Varsi (2019) señala que, el ejercicio de la función jurisdiccional implica una actividad técnica y garantista que tiene como fin último tutelar los derechos fundamentales de las personas" (p. 79).

Pozo (2021) señala que la función jurisdiccional no solo consiste en declarar derechos, sino también en protegerlos y hacerlos efectivos frente a situaciones de amenaza o vulneración, actuando siempre dentro de los límites de la ley y la Constitución (p. 112).

2.2.1.1.2. Elementos:

Varsi (2019) señala que los elementos de la función jurisdiccional son: Notio, Vocatio, coercitio, incidium y executio:

- Notio: Es la facultad del juez para conocer del conflicto sometido al derecho, investigar los hechos y valorar las normas jurídicas aplicables.
- Vocatio: Es el poder de convocar y citar a las partes al proceso, garantizando su participación y el ejercicio de sus derechos de defensa.
- Coercitio: Es la potestad coercitiva para asegurar la efectividad del proceso, empleando, si fuere necesario, medidas cautelares o la fuerza pública.
- Indicium: Es el conjunto de actos procesales que culminan en la decisión motivada del juez con la sentencia y con efecto de cosa juzgada.
- Executio: Es la facultad para ejecutar forzosamente la resolución firme, incluyendo embargos, lanzamientos u otras medidas de cumplimiento forzoso.

Dichos elementos mencionados por Varsi, representan las etapas esenciales del ejercicio judicial consistentes en: conocer el caso, convocar a las partes, asegurar el cumplimiento del proceso, emitir una sentencia fundada y garantizar su ejecución forzada. Todos estos elementos aseguran el acceso a una justicia efectiva y el respeto del debido proceso.

2.2.1.2. El proceso sumarísimo

2.2.1.2.1. Concepto

El proceso sumarísimo es aquel proceso contencioso de cortísima duración donde tiene lugar algunas limitaciones como son la restricción de ciertos actos procesales (como cuando se permite únicamente los medios de prueba de actuación inmediata, en el caso de excepciones y defensas previas: art. 552 del CPC y de cuestiones probatorias: art. 553 del CPC, o se tiene por improcedentes la reconvenición y los informes sobre los hechos: art. 559 del CPC), lo cual obedece, justamente, a abreviar lo más que se pueda el trámite del referido proceso a efectos de alcanzar una rápida solución al conflicto de intereses ante el que se esté. (Ledesma N, 2019)

El proceso sumarísimo busca dar formalidad a un derecho preexistente de forma rápida, permitiendo al juez un control limitado de validez del contrato base, respetando la participación de los involucrados y garantizando la efectividad de la justicia.

2.2.1.2.2. Principios aplicables al proceso sumarísimo

2.2.1.2.2.1. Principio de inmediación

El principio de inmediación es la comunicación directa del juez con las partes procesales, también es el contacto directo del juez con los actos procesales. (Arpasi P, 2018)

Este principio consiste en que el juzgador debe tener el mayor contacto posible con todos los elementos del proceso, es decir con los intervinientes y con los medios de prueba. Todo esto a fin de que el juzgador pueda tener una mejor percepción de los hechos y tomar la decisión correspondiente.

2.2.1.2.2.2. Principio de concentración

El principio de concentración, es en efecto la concentración de todo el caso en una sola audiencia para su decisión final. Todos los mecanismos e incentivos anteriores, en su conjunto, suelen tener como resultado un cúmulo de información lo suficientemente amplio

como para que el juez de la causa pueda decidir racionalmente la satisfacción de la carga de producción de pruebas y si el caso continúa o no a la siguiente etapa procesal. (Vasquez C. Fernández L, 2022)

El principio de concentración encuentra su máxima expresión en el proceso sumarísimo, donde en una audiencia única se lleva a cabo el saneamiento procesal, la conciliación, la fijación de puntos controversiales, la admisión de los medios probatorios, la actuación de los medios probatorios y la sentencia. (Obando B, 2016 p. 67)

En ese sentido se entiende que el juez busca darle solución al conflicto en el menor tiempo posible, brindando tutela al derecho o interés material del demandante, asegurándose de que la protección del derecho sea efectiva, que se cumpla en la realidad.

2.2.1.2.2.3. Principio de economía procesal

El principio de la economía procesal tiene como finalidad de obtener resultados rápidos el con el mínimo de actividad judicial, y de esta manera resolver de manera eficaz los litigios procesales y obtener justicia. Para un mayor desenvolvimiento en cualquier sistema judicial es no recargarla con situaciones innecesarias. Por lo que sin lugar a duda con la aplicación de este principio se espera combatir la lentitud, la complejidad y sobre todo la utilización innecesaria de los recursos del estado dentro de los procesos. (Carrión R, 2020).

Una sana medida de economía procesal, ante una prueba o un tipo de prueba de muy baja fiabilidad, el control de racionalidad podrá funcionar *a posteriori* siempre que se exija al decisor o decisoría sobre los hechos probados que justifique por qué ha declarado probados esos hechos y cuál ha sido el apoyo empírico en el que ha basado su decisión. Podrá comprobarse, entonces, si el decisor o decisoría ha otorgado un peso excesivo a una prueba cuya fiabilidad resulte cuestionada. En cambio, si no se exige motivación de la decisión sobre los hechos, el único modo de asegurar normativamente que no se tome la decisión sobre la base de pruebas poco o nada fiables es, directamente, excluirlas del conjunto de elementos de juicio disponibles. (Ferrer B, 2022)

Se entiende que el principio de economía procesal busca disminuir los gastos y las actividades innecesarias dentro del proceso, a fin de resolver el conflicto en el menor tiempo posible y con las debidas garantías que amerita el proceso.

2.2.1.2.2.4. Principio de celeridad procesal

El principio de celeridad procesal se encuentra estrechamente ligado al principio de economía procesal porque ambos priorizan el tiempo. Este principio se expresa a través de distintas instituciones del proceso, tales como, la perentoriedad de plazos, improrrogabilidad de los plazos y el impulso oficioso del proceso. (Gómez C, 2018).

Se entiende que el principio de celeridad procesal busca tramitar los asuntos jurídicos en un tiempo razonable, evitando dilatar de manera innecesaria el tiempo que de ser el caso pondría en riesgo la seguridad jurídica y conllevaría a que se incremente el nivel de desconfianza en la justicia por parte de la población.

2.2.1.3. Sujetos del proceso

2.2.1.3.1. Concepto

Los sujetos procesales principales son tres: el demandante, el demandado y el juez; sin embargo, existen otros sujetos procesales secundarios (los auxiliares de la jurisdicción civil y los órganos de auxilio judicial) que ayudan al juez a resolver conflictos de intereses con relevancia jurídica de forma inmediata y a obtener la paz social en justicia de forma mediata. (Coca G, 2025)

Se entiende que los sujetos del proceso principalmente son: el demandante, el demandado y el juez. Pero existen otros sujetos del proceso secundarios que vendrían a ser los auxiliares del juzgado civil y los órganos de auxilio judicial, quienes ayudan al juez a resolver los conflictos con sustento jurídico e inmediata.

2.2.1.3.2. Las partes procesales

En los negocios jurídicos en general, es común hablar de partes para referirse a las personas que intervienen en dichos negocios, adquieren derechos y obligaciones. Cuando una de las partes se ve afectada por el incumplimiento de obligaciones del otro, puede iniciar una demanda judicial pasando a ser el demandante y la otra parte el demandado. (Soberanes F, 2023)

Se entiende por partes del proceso al demandante y demandado, ya sea persona natural o jurídica. Quienes acuden al juzgado a fin de hacer valer sus derechos y así dar solución a un determinado conflicto.

2.2.1.3.3. El juez

El juez no es más la boca de la ley, ésta no opera por sí sola, sino que para su aplicación tiene que ser interpretada a fin de determinar cuál es su sentido y alcance con relación a un hecho específico; si se sostiene que el texto de la ley es claro, que no presenta dudas sobre su significado, se llegará a tal conclusión después de la interpretación. (Torres V. 2020).

Se entiende que el juez es la persona debidamente acreditada y capacitada, que administra justicia en su jurisdicción, basándose en el derecho, la doctrina y la jurisprudencia, que luego de un amplio análisis llega a una conclusión denominado sentencia.

2.2.1.4. La prueba

2.2.1.4.1. Concepto

La palabra prueba tiene una fuerte ambigüedad, los juristas suelen usarla para referirse a varias cosas: A la actividad de probar algo; A los medios de prueba, instrumentos y elementos de juicio que usamos para averiguar la verdad sobre los hechos del caso; Al

resultado arrojado por los medios de prueba, los hechos probados del caso. La prueba judicial de los hechos vendría a ser el conjunto de actividades, inferencias, medios e instrumentos que se usan en el marco del proceso judicial para determinar si debe aceptarse que los hechos descritos en el supuesto de hecho de la norma han tenido lugar. (Gonzales L, 2022)

Se entiende que la prueba es el elemento esencial dentro de un proceso judicial, ya que el juez evalúa cada prueba presentada y determina su participación en un determinado hecho que está siendo evaluado por el juzgador.

2.2.1.4.2. El objeto de la prueba

Banacloche P. (2019) Señala que el objeto esencial de la prueba es el de ratificar las declaraciones de las partes procesales con los hechos que brinden certeza al juzgador al momento de tomar la decisión y plasmarla en la sentencia.

González L. (2022) Señala que el objeto de la prueba puede ser tanto aquello que hacemos como aquello que nos sucede. Las cosas particulares, por sí mismas, no pueden ser el objeto de la prueba. Lo que puede probarse es la existencia de un objeto, que sí es un hecho, pero no, el objeto (la cosa) en sí. Los hechos son acontecimientos que “les ocurren” a los objetos o propiedades que pueden predicarse de ellos.

Se entiende que el objeto de la prueba es el de reafirmar las declaraciones de las partes procesales, y corresponderá al juez determinar el grado de responsabilidad y/o afectación a una de las partes y emitir su veredicto final.

2.2.1.4.3. Valoración de la prueba

La valoración de la prueba subdetermina la decisión probatoria o, en otras palabras, no la determina por completo. Para hacerlo, falta incluir en la ecuación el estándar de prueba aplicable al caso. Un estándar de prueba es una regla jurídica que establece cuál es el umbral de exigencia probatoria para poder considerar como probada una hipótesis para ese tipo de decisión en ese tipo de procedimiento. (Ferrer B, 2022)

Si la parte demandante no logra probar los hechos fundamentales de su demanda o reconvencción con los medios probatorios ofrecidos, la demanda será declarada infundada, es decir, no se tendrá por ciertos esos hechos y el pedido será desestimado, enfatizando la crucial importancia de la prueba en el proceso para acreditar la pretensión. (Art 200 Código Procesal Civil)

Se entiende que la valoración de la prueba consiste en el raciocinio del juez ante las pruebas presentadas, que determinara si son pruebas validas o no para resolver el problema.

2.2.1.4.4. Finalidad de la prueba

Echandía D. (2019) Señala que la prueba cumple el fin de producir la convicción o certeza en el juez, es decir, la creencia de que conoce la verdad gracias a ella; pero esa certeza puede ser moral subjetiva y real, o legal objetivo y formal, según el sistema de apreciación.

Se entiende que la finalidad de la prueba es sustentar la veracidad de los hechos argumentados ante el juez, quien evaluara y dispondrá las medidas correspondientes para determinado proceso legal y quedara un precedente para futuros casos similares.

2.2.1.5. Medios probatorios

2.2.1.5.1. Concepto

Aragón M. (2025) Señala que se conoce como medio de prueba a cada una de las diferentes actividades que tienen lugar en el marco de un proceso judicial y a través de las cuales se introducen las fuentes u objetos de prueba para fijar como ciertos determinados hechos que llevarán al juez a adquirir la certeza positiva o negativa de las afirmaciones de hecho que sostienen las partes. Las fuentes de prueba son los elementos que existen en la realidad, y los medios consisten en las actividades que es preciso desplegar para incorporar las fuentes al proceso. Cuando las fuentes de prueba se ponen al servicio de la investigación de una verdad en juicio, convirtiéndolas en instrumentos de verificación y confrontación, las llamamos pruebas o medios de prueba.

Esquerra S. (2020). Señala que los medios probatorios son instrumentos previstos por ley, cuyo objeto es demostrar la verdad o falsedad de un hecho controvertido, o que tenga incidencia sobre la Litis.

Duelles P. (2018) Menciona que los medios probatorios son los instrumentos y/o los componentes presentados por las partes dentro de un proceso judicial.

Para referirnos a los medios de prueba, es necesario conocer cuáles son las fuentes de prueba (personas, documentos, objetos) que pasaron por un proceso de evaluación y fueron admitidas por el juez al proceso, que servirán como instrumentos para acreditar los alegatos y la reconstrucción de la verdad, mediante actividades procesales como el testimonio, la pericia o exhibición.

2.2.1.5.2. Clases de medios probatorios

2.2.1.5.2.1. Documental

La prueba documental es un medio de prueba trascendental, ya que permite llevar a los jueces al convencimiento de los hechos que son materia de un proceso judicial. Los documentos pueden ser públicos o privados y de ellos se presume la autenticidad hasta tanto no sean tachados de falsedad, desconocidos en el proceso judicial o se solicite su ratificación. (Zamora A, 2023)

Se entiende que la prueba documental es toda información que puede estar contenida en documentos públicos o privados que son llevados al proceso judicial, a fin de que el juez pueda valorar y calificar la información.

2.2.1.5.2.2 Declaración de parte

Villareal B. et al. (2021). Señala que la declaración de parte es la manifestación del demandante o demandado que realizan dentro del proceso, lo es de carácter personal, excepto en casos de fuerza mayor puede realizarse a través de un apoderado. La declaración debe

ser consistente a los hechos personales del declarante o de su representado, expresa y verdadera, voluntaria y consiente.

Se entiende que la declaración de parte, es la manifestación voluntaria y consiente que realiza el demandante o demandado en un proceso judicial.

2.2.1.5.2.3 Exhibición

Villareal B. et al. (2021). Señala que la exhibición de documentos es la posibilidad que tienen ambas partes de solicitar los documentos que se encuentran en poder de las partes o de un tercero para luego introducirlo al proceso para acreditar un hecho en controversia. La exhibición se solicita en los actos postulatorios del proceso, que son la demanda y la contestación de demanda, debiendo ser admitida en la audiencia y deberá ser actuada en otra audiencia de pruebas.

Se entiende que la exhibición de documentos se refiere al pedido que realiza una de las partes ante el juez para que la contraparte o un tercero presente determinadas pruebas documentales que tenga en su poder a fin de que se deje una copia para que la parte solicitante pueda incorporarla al proceso.

2.2.1.6. La sentencia

2.2.1.6.1. Concepto

Rioja B. (2017) Señala que la sentencia constituye una operación mental de análisis y crítica, donde el juez, luego de tomar en consideración la tesis del demandante y la antítesis del demandado, dará una solución al conflicto de intereses con relevancia jurídica planteado, mediante su decisión o síntesis.

El Código Procesal Civil, en su artículo 121, señala que mediante la sentencia el juez pone fin a la instancia o al proceso, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada

sobre la cuestión controvertida y declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

Se entiende que la sentencia es la decisión final que toma el juez luego de haber realizado un estudio complejo del caso en litigio.

2.2.1.6.2. Partes de la sentencia

El artículo 122 del código procesal civil establece que la sentencia debe presentar tres partes: parte expositiva, parte considerativa y parte resolutive.

2.2.1.6.2.1. Parte expositiva

La parte expositiva de la sentencia es donde se encuentra la individualización de las partes (demandante y demandado), las peticiones planteadas y el objeto del que se deberá pronunciarse; también se encuentra el desarrollo de las incidencias desde los actos postulatorios tales como la demanda y contestación de la demanda con su debido trámite, también el auto de saneamiento procesal, la fijación de los puntos en controversia, los medios de prueba actuados y la decisión de poner los autos en el estado de sentenciar. (Villareal B. et al, 2021).

2.2.1.6.2.2. Parte considerativa

En esta parte el juez plasma su razonamiento lógico jurídico que efectúa para resolver el conflicto. Debido a su importancia se considera la parte medular de la resolución, por lo mismo que debe de cumplir una adecuada elaboración. (Villareal B. et al, 2021).

2.2.1.6.2.3. Parte resolutive

En esta parte el juez expone su decisión final referente a las pretensiones de las partes. el mandato consistirá en que la parte vencida deberá de desarrollar una determinada prestación que cumpla con la pretensión de la contraparte. (Villareal B. et al, 2021).

2.2.1.6.4.1. Concepto

Coca G. (2025) Señala que los medios impugnatorios son aquellos mecanismos a través de los cuales se solicita la revisión de un acto procesal, presuntamente afectado de un vicio o error, realizada por una de las partes o un tercero legitimado dirigida al mismo juez que resolvió las pretensiones formuladas en el acto procesal mencionado o al juez superior en caso de reposición, apelación, casación y queja.

En el código procesal civil, artículo 355 señala que mediante los medios impugnatorios las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque, total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado por vicio o error. (código procesal civil)

Se entiende por medios impugnatorios a los mecanismos procesales que las partes de un proceso utilizan para solicitar la anulación o revocación de una resolución judicial que consideran injusta o ilegal.

2.2.1.6.4.2. Clases de medios impugnatorios

El artículo 356 del Código Procesal Civil, señala que las clases de medios impugnatorios son los remedios y los recursos: Los remedios pueden formularse por quien se considere agraviado por actos procesales no contenidos en resoluciones. La oposición y los demás remedios sólo se interponen en los casos expresamente previstos en este Código y dentro de tercer día de conocido el agravio, salvo disposición legal distinta; Los recursos pueden formularse por quien se considere agraviado con una resolución o parte de ella, para que luego de un nuevo examen de ésta, se subsane el vicio o error alegado.

2.2.1.6.4.2.1. Los remedios

Los remedios básicamente atacan a los actos procesales, salvo aquellos que estén contenidos en resoluciones. No atacan a las resoluciones, solo a los actos procesales. Por ejemplo: la tacha se dirige contra un testigo o un documento, la oposición se dirige contra

una pericia, el pedido de nulidad de una audiencia o del acto de notificación, etc. (Cárdenas C. 2016, p. 236).

2.2.1.6.4.2.2. Los recursos

Los recursos, a diferencia de los remedios, son utilizados exclusivamente contra los actos procesales contenidos en las resoluciones; pueden formularse por quien se considere agraviado con una resolución judicial, pudiendo ser parte en el proceso o tercero legitimado, para que luego de un nuevo examen de la decisión se subsane el vicio o el error alegado o denunciado. (Cárdenas C. 2016, p. 236).

2.2.1.6.4.2.2.1. Tipos de recursos

El Código Procesal Civil establece los siguientes recursos impugnatorios: reposición, apelación, casación y queja.

- a) Recurso de reposición: Este recurso se aplica en contra de los decretos. Se propone ante el propio organismo que ha dictado la resolución que pretende invalidar. Su plazo es de tres días. Si la resolución impugnada se expidiera en una audiencia, el recurso debe ser interpuesto verbalmente y se resuelve de manera inmediata” (Cárdenas C. 2016, p. 237).
- b) Recurso de apelación: “Es el medio impugnatorio que hace tangible el principio de la doble instancia (artículo X del Título Preliminar del Código Civil). Se interpone ante el órgano que emite la resolución y propicia el pronunciamiento del órgano superior jerárquico ya sea anulando, revocando, o confirmando la decisión cuestionada” (Cárdenas C. 2016, p. 237).
- c) El recurso de casación: Este recurso es de carácter extraordinario, ya que tiene como fin revisar las resoluciones que emiten las salas civiles para verificar si en ellas se han aplicado o no correctamente las normas positivas en materia civil. Además, los motivos para acceder a su procedencia son adicionales a las

exigencias formales que se prescriben para la interposición de cualquier otro recurso (Cárdenas C. 2016, p. 239).

d) Recurso de queja: Ese recurso tiene por objeto el reexamen de la resolución que declara inadmisibile o improcedente un recurso de apelación. También procede contra la resolución que concede apelación en efecto distinta al solicitado. (Cárdenas C. 2016, p. 242).

2.2.2. Bases teóricas sustantivas

2.2.2.1. La Propiedad

La propiedad es el derecho o facultad de poseer algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales permitidos. (Soberanes F, 2023).

La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de una; en todo caso, cuando es de varias, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no pueden identificar de forma material su derecho sobre el objeto, todo no puede pertenecer a uno. (Varsi R, 2019)

Se entiende que propiedad es sinónimo de pertenencia, cuando un bien mueble o inmueble que adquierste mediante una compraventa o donación, te conviertes en propietario del bien y adquieres derechos y obligaciones dependiendo la naturaleza del bien adquirido.

2.2.2.1.1. Características de la propiedad

Según, Avendaño V & Avendaño A (2017) La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo:

a) Derecho real: La propiedad es el derecho real por excelencia, establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona.

- b) Derecho Absoluto: Significa que la propiedad confiere al titular todas las facultades, tales como la de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho.
- c) Derecho Exclusivo: la exclusividad es el carácter esencial que permite la existencia del derecho de propiedad, determina que los bienes tengan mayor valor y facilita su transferencia y gravamen.
- d) Derecho Perpetuo: Porque no se extingue por el solo no uso, para que se pierda otro debe adquirirla por prescripción adquisitiva.

2.2.2.1.3. Formas de adquirir la propiedad

2.2.2.1.3.1. Compra venta

Es un contrato en el que una de las partes, llamado vendedor transfiere la propiedad de una cosa o titularidad de un derecho a la otra parte llamado comprador que deberá pagar un precio cierto en dinero. Por naturaleza este es un contrato traslativo de dominio. (Soberanes F, 2023).

2.2.2.1.3.2. Donación

Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien. (Artículo 1621º código civil)

La donación es el acto jurídico donde una persona entrega un bien de su propiedad gratuitamente a favor de otra persona.

2.2.2.1.3.3. Permuta

La permuta es un contrato en el cual cada una de las partes se obliga a dar una cosa por otra, es así que ambas partes asumen la calidad de vendedor. La obligación esencial de las partes es la transferencia de la propiedad de una cosa a cambio de otra. (Soberanes F, 2023).

2.2.2.1.3.4. Adjudicación

Consiste en el acto por medio del cual una autoridad competente atribuye o reconoce el derecho de gozar de un bien patrimonial a una persona. Dentro del procedimiento judicial, la adjudicación es un acto declarativo que establece que la propiedad de un bien o un conjunto de bienes pasa a ser el patrimonio de una persona. (Soberanes F, 2023).

2.2.2.1.3.5. Sucesión intestada

Es una clase de sucesión hereditaria que tiene lugar cuando el causante carece de testamento o este es declarado nulo o caduco. Es competente el juez de paz o el notario público para hacer esta declaración de herederos. (Fernández A, 2019)

2.2.2.1.3.6. Testamento

Consiste en la transmisión de los bienes de una persona ya fallecida a sus herederos que previamente antes de fallecer dejó estipulado su manifestación unilateral de voluntad, es decir dejó un testamento. (Soberanes F, 2023).

2.2.2.1.3.7. Prescripción adquisitiva de dominio

Es aquella forma de adquisición originaria de la propiedad a través de la posesión de un bien inmueble por un periodo de tiempo determinado (posesión continua) sumado a otros requisitos (pacificidad, publicidad y animus domini). Pudiendo el prescribiente tener consciencia de que el bien (inmueble) que pretende adquirir pudiera ya pertenecer a alguien más, por lo tanto, es posible la adquisición de mala fe del bien de otro siempre y cuando se reúnan los requisitos previstos por ley. (Coca G, 2025)

2.2.2.1.3.8. Título supletorio

Es una figura que se usa solo para la primera inscripción de dominio. Es decir, cuando el propietario carece de títulos escritos con los cuales comprobar su dominio, pues dicho título puede haberse extraviado o perdido (Medina L1, 2020).

2.2.2.1.4. Instrumento público

Es el documento con el que se prueba un hecho o derecho. Este documento se considera instrumento público porque está legalizado por el notario público, quien garantiza su autenticidad. (Soberanes F, 2023).

2.2.2.1.4.1. Clases de instrumentos públicos

2.2.2.1.4.1.1. Protocolares

Rodríguez V. (2018) Señala que los instrumentos públicos protocolares son las escrituras públicas y demás actas que el Notario incorpora al Protocolo Notarial. El Protocolo notarial es la colección ordenada de registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a ley. Forman el protocolo notarial los siguientes registros:

- a) De escrituras públicas, en el que se extienden las escrituras, las protocolizaciones y actas que la ley determine
- b) De testamentos, donde se otorga el testamento en escritura pública y el cerrado, se lleva en forma directa por el Notario para garantizar la reserva que la Ley establece, y en el otorgamiento se observan las normas del Código Civil y las de la ley del Notariado.
- c) De actas de protesto, donde se registran las constancias de protesto realizadas de conformidad con la Ley de Títulos Valores, autorizándose a que el Notario pueda llevar registros por separados para títulos valores distintos, pudiendo por excepción utilizar formatos impresos en lugar del papel sellado, que es obligatorio en todos los otros Registros del Protocolo.
- d) De actas de transferencia de bienes muebles registrables; donde se extienden las actas de las transferencias de vehículos usados; y,
- e) Otros que la ley determine.

2.2.2.1.4.1.2. Extra protocolares

Rodríguez V. (2018) señala que los instrumentos públicos extra protocolares son las demás actas y certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos o circunstancias, que presencie o le conste al Notario por razón de su función, las cuales no incorpora al protocolo notarial.

2.2.2.1.5. Escritura pública

La escritura pública es un tipo de instrumento legal y notarial por medio del cual se puede dejar constancia de que se ha realizado un determinado contrato o un acto de índole jurídico. (Briceño V, 2021)

La escritura pública es un documento legal que se realiza ante un notario público y tiene valor probatorio. En ella se plasman acuerdos, contratos, testamentos, entre otros actos jurídicos. Este tipo de documento garantiza la autenticidad de los acuerdos y brinda seguridad jurídica a las partes involucradas.

En Perú, su uso es amplio y necesario en diversas situaciones, como la compraventa de bienes inmuebles, la constitución de empresas, o la formalización de poderes notariales. Las escrituras públicas brindan certeza y seguridad jurídica y son indispensables para el registro de bienes en entidades como la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

2.2.2.1.5.1. Regulación de la escritura pública

El Decreto Legislativo N°1049 en su artículo 51 define a la escritura pública como todo instrumento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.

2.2.2.1.5.2. Clases de escritura pública

En la legislación peruana, las escrituras públicas se clasifican en unilateral y bilateral:

- Escritura pública unilateral: cuando solo tiene una parte obligada. Como un testamento o donación.
- Escritura pública bilateral: cuando tiene dos partes con obligaciones recíprocas (como compraventa o hipoteca), siendo los bilaterales la mayoría de los contratos comunes que requieren el acuerdo de dos o más voluntades, formando un contrato con prestaciones mutuas.

2.2.2.1.5.3. Partes de la escritura pública

En el decreto legislativo N° 1049, el artículo 52 señala las partes de la escritura pública: la introducción, el cuerpo y la conclusión.

2.2.2.1.5.3.1. Introducción

En el decreto legislativo N° 1049, artículo 54 señala el contenido de la introducción:

- a) Lugar y fecha de redacción del documento.
- b) Nombre del notario.
- c) Nombres, nacionalidad, estado civil, domicilio y ocupación de los otorgantes(partes)
- d) D.N.I, carnet de extranjería conforme sea el caso.
- e) La circunstancia de intervenir debidamente acreditado con una Carta poder en caso de representación del titular otorgante.
- f) La circunstancia de intervenir un intérprete en caso que uno de los otorgantes ignore el idioma de redacción del documento.
- g) La indicación de intervenir una persona ajena llevada por el otorgante en caso que el titular sea analfabeto.
- h) La fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes.
- i) La indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin minuta.
- j) Cualquier dato requerido por ley, que soliciten los otorgantes o que sea necesario a criterio del notario.

2.2.2.1.5.3.2. Cuerpo

En el decreto legislativo N° 1049, artículo 57 señala que el cuerpo de la escritura deberá contener:

- a) La declaración de voluntad de los otorgantes, plasmada en la minuta autorizada por un abogado.
- b) Los comprobantes que acreditan la representación, cuando sea necesario su inserción.
- c) Los documentos que los otorgantes soliciten su inserción.
- d) Los documentos que por disposición legal sean exigibles.
- e) Otros documentos que el notario considere conveniente.

2.2.2.1.5.3. Conclusión

En el decreto legislativo N° 1049, artículo 59 señala que debe expresar:

- a) La fe de haberse leído el instrumento, por el notariado o los otorgantes, a su elección.
- b) La ratificación, modificación o indicaciones que los otorgantes hicieren, las que también serían leídas.
- c) La fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico.
- d) La transcripción literal de normas legales.
- e) La transcripción de cualquier documento o declaración que sea necesario y que pudiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura.
- f) La intervención de personas que sustituyen a otras, por mandato, suplencia o exigencia de la ley.
- g) Las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los otorgantes no hayan advertido.
- h) La corrección de algún error u omisión que el notario o los otorgantes adviertan en el instrumento.

- i) La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento.
- j) La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes, así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes, así como concluye el proceso de firmas de instrumento.
- k) La constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos.

2.2.1.5.4. Importancia de la escritura pública

La escritura pública es fundamental porque otorga seguridad jurídica, autenticidad y legalidad a actos y contratos (como compraventas), protegiendo contra fraudes, validando la identidad de las partes y la titularidad de bienes, facilitando accesos a créditos, y permitiendo una transmisión clara y sin complicaciones de propiedades y herencias.

2.2.1.5.5. Otorgamiento de escritura pública

El otorgamiento de escritura pública en Perú se lleva a cabo en las notarías y es un trámite necesario para formalizar la compraventa de bienes inmuebles, constituir empresas, establecer contratos de sociedad, entre otros. Posteriormente, se procede a la inscripción del documento en los registros públicos correspondientes. Es importante destacar que el proceso de otorgamiento de escrituras públicas en Perú es un trámite que debe ser realizado por un notario público, quien tiene la responsabilidad de garantizar la autenticidad y legalidad del documento. Esto significa que el notario debe velar por el cumplimiento de las leyes y normas aplicables y asegurarse de que todas las partes entiendan y acepten los términos del documento antes de firmarlo.

2.2.1.5.6. Demanda de otorgamiento de escritura pública

Una demanda de otorgamiento de escritura pública procede cuando una de las partes no está dispuesta o está imposibilitada de acercarse a la notaría para firmar la escritura pública. (Equipo de expertos en jurídico, 2024)

La demanda de otorgamiento de escritura pública se realiza cuando el otorgante se rehúsa en concretarlo, o cuando el otorgante ha fallecido se puede realizar la demanda a sus herederos.

2.3. Marco conceptual

Caracterización:

Determinar los atributos peculiares de alguien o de algo, de modo que claramente se distinga de los demás. (Real Academia Española)

Caso:

Asunto de que se trata o que se propone para consultar a alguien y pedirle su dictamen. (Real Academia Española)

Propiedad:

La propiedad es un derecho exclusivo por lo que no es posible que existan dos propietarios de un mismo bien. Puede ocurrir, sin embargo, que dos o más personas ostenten en conjunto la calidad de propietario, que vendría a ser la copropiedad. (Avendaño V. Avendaño A, 2017)

Derecho de propiedad:

Es el principal derecho real frente a los demás, ya que otorga a su titular la más variada gama de facultades para la explotación del bien. Además, anota que la propiedad es exclusiva, pues los bienes solo pueden tener, por regla general, un único titular. (Varsi R, 2019)

Escritura pública:

Una escritura pública es un tipo de documento por medio del cual un notario puede realizar una certificación sobre un acontecimiento que por lo general es un contrato. (Briceño V, 2021)

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo, nivel y diseño de investigación

3.1.1. Tipo de investigación: Cualitativa

Los enfoques cualitativos se centran en la recopilación y análisis de datos no numéricos, como las entrevistas, las observaciones y los documentos. Estos enfoques son adecuados para investigaciones que buscan comprender las experiencias, percepciones y perspectivas de los participantes. (Vasquez R. et al, 2023)

3.1.2. Nivel de investigación: Descriptivo

Este nivel de investigación estudia los fenómenos que producen conocimientos básicos sobre la realidad estudiada: sobre la existencia de los fenómenos, sobre la estructura y funcionamiento de los fenómenos, sobre las relaciones de los fenómenos, sobre los cambios cualitativos y cuantitativos de los fenómenos. (Quincho A. et al, 2022)

3.1.3. Diseño de investigación: No experimental, retrospectiva y transversal.

No experimental: Este diseño de investigación se basa en la obtención de información, tal como se manifiestan las variables en la realidad, sin influencia del investigador en su comportamiento. (Quincho A. et al, 2022)

Retrospectiva: Los estudios de corte retrospectivos comienzan con la identificación de una población expuesta y no expuesta en el pasado y luego se realiza un seguimiento para evaluar la aparición de la enfermedad o problema. (Vasquez R. et al, 2023)

Transversal: Estudian un número relativamente grande de individuos correspondientes a un universo determinado, en un momento dado. (Quincho A. et al, 2022)

3.2. Unidad de análisis

La unidad de análisis se refiere a quienes van a ser medidos, pueden ser personas, organizaciones, periódicos, etc. La selección de la muestra implica definir la unidad de análisis que estudia las características de la población. Una vez definida la unidad de análisis, se procede a la delimitación de la población que va a ser estudiados y sobre el cual se pretende generalizar los resultados. (Quincho A. et al, 2022)

En la presente investigación. La unidad de análisis está representada por el Caso N° 0334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, que trata sobre otorgamiento de escritura pública, en el que se examinan las pruebas, resoluciones, y demás elementos documentales que forman parte del proceso; su contenido no fue alterado en esencia, los únicos datos sustituidos son los que identifican a los sujetos mencionados en el texto de las sentencias, se les asignó un código para proteger su identidad y respetar el principio de reserva y protección a la intimidad (sean personas naturales y jurídicas mencionadas en el texto) los códigos son: (A, B, C), se aplican por cuestiones éticas y respeto a la dignidad.

3.3. Técnica e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas de investigación son los procedimientos, las vías, que ponen en relación al investigador con las fuentes de datos relevantes para indagar sobre el objeto de estudio. (Quincho A. et al, 2022)

La observación es la técnica por la cual se hace el procesamiento perceptivo del comportamiento de los fenómenos, del desenvolvimiento de los hechos y acontecimientos, en los escenarios que son objeto de nuestra investigación. (Quincho A. et al, 2022)

Guía de observación es un documento que permite encausar la acción de observar ciertos fenómenos. Por lo general, se estructura a través de columnas que favorecen la organización de los datos recogidos. (Pérez P. Merino M, 2021).

El análisis de contenido también llamado técnica documental. Sirve para analizar, sistemática y objetivamente, las comunicaciones producidas. Se aproximan al objeto de estudio a través de las fuentes primarias y secundarias: archivo de actas, expedientes, informes, vestigios y restos materiales. (Quincho A. et al, 2022)

Para la presente investigación se utilizó las técnicas de observación y el análisis de contenido, el instrumento empleado fue una guía de observación. (ver anexo 4)

3.4. Método de análisis de datos

El análisis de datos implica la organización, el procesamiento y la interpretación de los datos recopilados. El método de análisis de datos dependerá del tipo de datos recopilados y los objetivos de la investigación, pueden incluir análisis estadístico, análisis de contenido, análisis de discurso y análisis de datos cualitativos. Es importante que los investigadores utilicen los métodos de análisis adecuados para garantizar que se obtengan resultados precisos y significativos. (Vasquez R. et al, 2023)

El presente estudio está enfocado al análisis de los elementos que caracterizan el otorgamiento de escritura pública, contenidos en un caso judicial concluido.

3.5. Aspectos Éticos

Para la elaboración de la investigación se tuvo en cuenta los principios establecidos en el Reglamento de integridad Científica en la investigación, versión 002, actualizado por Consejo Universitario con Resolución N° 0495-2025-CU-ULADECH católica, de fecha 12 de mayo del 2025, son los siguientes:

a. Respeto y protección de los derechos de los intervinientes: al ser nuestra línea de investigación Derecho Constitucional, se seleccionó el caso concluido de forma aleatoria, su dignidad, su privacidad y su diversidad cultural; porque en la investigación se ha cumplido con esta exigencia y el compromiso ético en el cual el investigador(a) asume la obligación de no difundir identidades existentes; en la unidad de análisis si se aplicó este principio colocando códigos en los nombres de las personas involucrados en el trabajo investigado;

- b. Cuidado del medio ambiente: el trabajo de investigación tuvo como finalidad analizar los elementos que caracterizan el otorgamiento de escritura pública en base al instrumento de recolección de datos aprobado por la Universidad, por lo que no se aplicó este principio en la investigación
- c. Libre participación por propia voluntad: dentro del presente trabajo no se tuvo intervención de ningún participante por ende no se aplicó este principio.
- d. Beneficencia, no maleficencia: todo nuestro trabajo estuvo orientado a cumplir con los principios éticos durante la investigación, se respetó las fuentes de información y su contenido, por lo que, al ser un trabajo en base a un caso elegido del archivo judicial y con los hallazgos encontrados asegurando el bienestar de los participantes a través de la aplicación de los preceptos de no causar daño, no se identificaron a la partes procesales, reducir efectos adversos posibles y maximizar los beneficios, si se aplicó este principio.
- e. Integridad y honestidad: en el trabajo de investigación se respetó el compromiso de brindar una investigación que sea objetiva, imparcial y transparente respetando la difusión responsable de la investigación, si se aplicó este principio porque todo investigador tiene que ser leal a sus propios principios, respetando los antecedentes, investigaciones, teorías y conceptos de los investigadores mencionados.
- f. Justicia: la incorporación de información en la investigación se realizó respetando los principios y lineamientos de la Universidad, por lo que a través de un juicio razonable y ponderable permite expresar con justicia la veracidad de la información. Si se aplicó este principio.

IV. RESULTADOS

Cuadro 1. Hechos que sustentan la pretensión planteada

Hechos que sustentan la pretensión planteada	
Hechos	Descripción
Existencia de escritura pública del bien inmueble	Con fecha 16 de abril de 2011 el lote urbano materia de conflicto fue adquirido de su anterior propietario mediante escritura pública.
Existencia de un contrato de compra venta	Las partes celebraron el contrato de promesa compra venta de un lote de terreno (contrato indefinido) el 29 de diciembre de 2011 ante notario público. El precio pactado fue de S/. 90.000,00 soles; El comprador pago S/. 65,000.00 soles en ese momento, y debía pagar los S/25,000.00 restantes en cuanto el vendedor regularizaría su escritura pública.
Pagos realizados por el adquirente	Con fecha 05/01/2012 la suma de S/. 3,500.00 soles; Con fecha 10/01/2012 la suma de S/. 3,500.00 soles; Con fecha 02/02/2012 la suma de S/. 8,000.00 soles. Quedando así un saldo de S/. 10,000.00 soles por pagar.
Demanda de ofrecimiento de pago	Acontece que el vendedor no quería ya recibir el dinero restante y la adquirente se vio en la necesidad de realizar ese pago mediante una demanda de ofrecimiento de pago (por la suma de S/10,000.00 soles) tramitada en el juzgado de paz letrado de Satipo con el Expediente N° 0085-2017-CI. Cumpliendo así la recurrente con su obligación contractual.
Requerimiento de entrega de escritura pública.	La recurrente envía Carta Notarial el 27 de marzo del 2017, donde se le requiere al demandado cumpla con perfeccionar el contrato celebrado entre ambas partes otorgándole la escritura pública dentro del plazo de 72 horas a efectos de poder formalizar la propiedad del litis en los Registros Públicos. Sin embargo, el emplazado hizo caso omiso a la obligación que tiene como vendedor de dicho predio.
Invitación de conciliación extrajudicial	Antes de iniciar la demanda judicial, la adquirente invito a conciliar al demandado, la misma que no se hizo presente pese haber sido diligenciado en su domicilio.
Respaldo legal de la demanda.	Artículo 1529 código civil Artículo 1549 código civil Artículo 1551 código civil

Fuente: Caso N.º 00334-2017-0-3406- JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central

Lectura: en el cuadro 1 se puede observar la existencia de un contrato de promesa de compra venta donde la compradora pago una parte del valor del bien y acordaron que el vendedor entregaría la escritura pública cuando la compradora cancele el total del precio del bien. Lo cual la compradora ha cumplido con pagar el precio total del bien y el vendedor se rehúsa entregar la escritura pública de la propiedad pese a que la compradora le ha solicitado de muchas maneras extrajudiciales, razón por la cual la compradora decide demandar al vendedor por otorgamiento de escritura pública amparándose en los artículos 1529, 1549 y 1551 del código civil.

Cuadro 2. Hechos probados

Hechos probados	
Hechos	Descripción
Existencia de escritura pública del bien inmueble.	Se acreditó con el documento obrante en página 8 y 9 del expediente, firmado el 16 de abril de 2011 entre el demandado y el anterior propietario del bien.
Existencia de un contrato de promesa de compra venta	Se acreditó el contrato de promesa compra venta de un lote de terreno (contrato indefinido) del 29 de diciembre de 2011 celebrado entre la demandante y el demandado ante notario público, que reúne los requisitos conforme al artículo 1529 del código civil (Folio 7)
Pagos posteriores realizados por el adquiriente	Se acreditó los pagos posteriores por el monto de S/ 15.000.00. por parte de la demandante al demandado. (folio 11)
Demanda de ofrecimiento de pago	Se acreditó el pago mediante una demanda de ofrecimiento de pago (por la suma de S/.10,000.00 soles) tramitada en el juzgado de paz letrado de Satipo con el Expediente N° 0085-2017-CI. (Folios 12 al 20)
Requerimiento de entrega de escritura pública.	Se acreditó la existencia de la Carta Notarial de fecha 27 de marzo del 2017, donde se le requiere al demandado cumpla con perfeccionar el contrato celebrado entre ambas partes otorgándole la escritura pública dentro del plazo de 72 horas a efectos de poder formalizar la propiedad del litis en los Registros Públicos. (Folios 21 al 22)
Invitación de conciliación extrajudicial	Se acreditó la invitación de conciliación al demandado, la misma que no se hizo presente pese haber sido diligenciado en su domicilio. (Folios 23 al 24)
Respaldo legal de la demanda.	Se acreditó que el demandado ha incumplido con su parte del contrato, contradiciendo así lo estipulado en los artículos 1529, 1549 y 1551 del código civil.

Fuente: Caso N.º 00334-2017-0-3406- JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central

Lectura: en el cuadro 2, se puede observar que el análisis de los hechos probados en el presente caso, quedo aprobado que la demandante ha cumplido con su parte del contrato y ha agotado los medios alternativos para resolver el conflicto con la parte demandada y ante la negativa de este se vio obligada a iniciar el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública amparándose en los artículos 1529, 1549 y 1551 del código civil.

Cuadro 3. Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia

Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia		
	Fundamentos	Descripción
Fácticos	Escritura pública del bien inmueble.	Se acreditó que el demandado goza de titularidad del bien, porque cumple con el tracto sucesivo de transferencia de su anterior dueño.
	Contrato de compra venta	Se acreditó el contrato de promesa compra venta de un lote de terreno de fecha 29 de diciembre de 2011 celebrado entre la demandante y el demandado ante notario público.
	Pagos realizados por el adquirente	Se acreditó los pagos por el monto de S/ 15.000.00. por parte de la demandante al demandado.
	Demanda de ofrecimiento de pago	Se acreditó el pago mediante una demanda de ofrecimiento de pago (por la suma de S/.10,000.00 soles) tramitada en el juzgado de paz letrado de Satipo con el Expediente N° 0085-2017-CI.
	Requerimiento notarial	Se acreditó que la demandante envió carta notarial al demandado, requiriendo que cumpla con perfeccionar el contrato celebrado entre ambas partes.
	Invitación de conciliación	Se acreditó que la demandante invitó a conciliar al demandado antes de iniciar el proceso judicial.
	Jurídicos	Pleno Jurisdiccional Distrital Civil (Cas 2952-2003 Lima)
Artículo 1529 del Código Civil.		Define a la compraventa como el contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar precio en dinero.
Artículo 1549 del Código civil.		Señala que, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.
Artículo 1551 del código civil.		Señala que, el vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto.
Artículo 412 del Código procesal Civil		El reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración.
Decisión adoptada		DECLARAR FUNDADA En consecuencia: ordena que el demandado cumpla con otorgar la escritura pública del predio en el plazo de 5 días hábiles. Sin costas ni costos procesales.

Fuente: Caso N.º 00334-2017-0-3406- JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central

Lectura: En el cuadro 3 se puede observar que el juez de primera instancia determinó que, tras haber cumplido la demandante con pagar el costo total de la propiedad y la negativa del demandado en otorgar la escritura pública, aplicando el artículo 1549 C.C. y la doctrina casatoria sobre otorgamiento de escritura pública, declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública y ordenó la entrega de la escritura pública de la propiedad en el plazo de 5 días hábiles.

Cuadro 4. La pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación

La pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación	
Titular de la apelación	El demandado
Pretensión recursal	Interponer recurso de apelación para que se declare nula la sentencia de primera instancia. (Resolución N.º 08 /27-08-2021) que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, en consecuencia, se anule o revoque total o parcialmente.
Fundamentos	<ul style="list-style-type: none"> - La sentencia atenta contra el debido proceso: Sostienen que ambas partes al momento de suscribir el contrato de promesa de venta sabían que el bien inmueble tenía problemas judiciales y que a la fecha el vendedor aún continúa con un proceso de nulidad de acto jurídico del bien. - Mala fe del accionante: Alega que, el accionante no ha comunicado al juzgado sobre los motivos que están dando origen al incumplimiento de dicho contrato, a pesar que en el fondo eso era nuestra voluntad para celebrarlo: mi persona saneaba el inmueble para recién otorgar la escritura pública. - consecuentemente, la demanda deviene de infundada.

Fuente: Caso N.º 00334-2017-0-3406- JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central

Lectura: en el cuadro 4 se puede observar que la apelación busca anular la sentencia de otorgamiento de escritura pública, argumentando que atenta contra el debido proceso porque ambas partes sabían que el inmueble tenía problemas legales al momento de la suscripción del contrato. También argumenta la mala fe del accionante porque no ha comunicado al juzgado los motivos que están dando lugar al incumplimiento del contrato.

Cuadro 5. Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia

Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia		
	Fundamentos	Descripción
Facticos	Fundamentación del acto jurídico determinado	Señala que el fin de los procesos de otorgamiento de escritura pública reside en la formación de un acto jurídico determinado porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes.
	Cumplimiento del contrato del actor acreditado	La parte apelada demostró el cumplimiento de su obligación al pagar el total del precio acordado del bien y requiere que el apelante cumpla con entregarle la escritura pública del bien.
	El vendedor goza de titularidad del bien.	Según el tracto sucesivo del bien inmueble, se pudo verificar que el vendedor goza de titularidad del bien.
Jurídicos	Alcance del recurso de apelación (art. 364 CPC).	El órgano superior revisa la resolución materia de agravio, con vista al derecho aplicable y la valoración de hechos y normas que realizó el juez de primera instancia.
	Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva: Constitución Política: artículo 139 inciso 3; Código procesal civil: artículo I del Título Preliminar.	Reafirmo que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley.
	Determinación de elementos del contrato de compraventa	Reafirmo que el pago del precio pactado a favor del demandado es un elemento central del contrato de compraventa, asimismo el demandado tiene una obligación de transferencia del bien a favor de la demandante.
	Insuficiencia fundamental del Artículo 366 Código Civil	El apelante no ha sustentado su pretensión impugnatoria.
	Insuficiencia de los argumentos defensivos	Desestimo las impugnaciones sobre el proceso de otorgamiento de escritura pública, ya que no cumplen con las formalidades de ley.
Decisión adoptada		La Sala declaró infundado el recurso de apelación y confirmó íntegramente la sentencia de primera instancia que ordenó el otorgamiento de escritura pública.

Fuente: Caso N.º 00334-2017-0-3406- JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central

Lectura: en el cuadro 5 se puede observar que en segunda instancia, la sala comprobó que la apelada acreditó su demanda de otorgamiento de escritura pública con sus recibos de pago y su expediente de ofrecimiento de pago; reafirmo que el pago del precio pactado a favor del demandado es un elemento central del contrato de compra venta y que el demandado tiene la obligación de transferir el bien a la demandante; desestimo los argumentos sobre nulidad de sentencia porque carece de medios probatorios. En ese sentido la sala resuelve confirmar la sentencia del juzgado de primera instancia contenida en la resolución 08.

V. DISCUSIÓN

Respecto a los hechos que sustentan la pretensión planteada

En el cuadro 1 se identificó que los hechos que sustentan la pretensión: Existencia de escritura pública del bien inmueble, Existencia de un contrato de compra venta, Pagos realizados por el adquirente, Demanda de ofrecimiento de pago, Requerimiento de entrega de escritura pública., Invitación de conciliación extrajudicial; constituyen fundamentos jurídicos validos que cuentan con respaldo legal en los artículos 1529, 1549 y 1551 del código civil que señalan que la compraventa es el contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar precio en dinero. Que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. Que el vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto.

Según lo estudiado por Varsi (2019) señala que el ejercicio de la función jurisdiccional implica una actividad técnica y garantista que tiene como fin último tutelar los derechos fundamentales de las personas. Asimismo Pozo (2021) señala que la función jurisdiccional no solo consiste en declarar derechos, sino también en protegerlos y hacerlos efectivos frente a situaciones de amenaza o vulneración, actuando siempre dentro de los límites de la ley y la Constitución.

La jurisprudencia nacional también reafirmo estos criterios, al señalar que: el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad del acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en su proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento. (Cas N.º 2952-2003 Lima)

A nivel internacional, los estudios revisados confirman la relevancia de estos hechos y justifican legalmente la pretensión de otorgamiento de escritura pública. En Panamá García

V. (2023) señalo que la Justicia Comunitaria de Paz, aun a pesar de ser una forma de administración de justicia novedosa, mantiene en su ley especial ciertas lagunas jurídicas que son satisfechas por la ley general en cuanto a la materia civil. En Ecuador, Vega R. (2021), señalo que es necesario por seguridad jurídica, derecho a la información y seguridad procedimental incluir a los contratos de promesa de compraventa como un contrato inscribible.

En el caso de esta tesis, los elementos probatorios presentados por la demandante, el contrato de promesa de compra venta, los pagos realizados por el bien inmueble, el requerimiento notarial y la invitación de conciliación extrajudicial. En resumen, los hechos identificados sustentan de manera adecuada la pretensión de otorgamiento de escritura pública, y están alineados con los principios legales, doctrinales, y jurisprudenciales nacionales e internacionales que protegen el derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública al adquirente de buena fe.

Respecto a los hechos probados

En el cuadro 2 los resultados muestran los hechos probados: La identificación de los hechos probados es de suma importancia en el proceso de otorgamiento de escritura pública, ya que permite fundamentar de manera fehaciente la pretensión del demandante. En el caso de esta tesis, los hechos probados como la existencia del contrato de promesa de compraventa, recibos y documentos de los pagos realizados por el bien inmueble al demandado, permiten calificar el incumplimiento de contrato por parte del demandado, que al amparo de los artículos 1529, 1549 y 1551 del código civil que señalan que la compraventa es el contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar precio en dinero, que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, que el vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto.

En el contexto internacional, en España, Aranda A. (2020) Señala que el contrato de compraventa es el contrato por excelencia más empleado en la vida cotidiana haciendo posible la aparición de numerosas figuras que mejoran de manera considerable la calidad

de vida de la sociedad.

En el contexto nacional, Araujo G. (2023) señala que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública genera el cumplimiento de una obligación y formalización del contrato celebrado, obteniéndose el otorgamiento de escritura pública y por lo indicado la seguridad jurídica registral.

Finalmente, la función jurisdiccional, el derecho de propiedad y el cumplimiento de contrato por parte del vendedor constituyen el sustento conceptual para validar la exigibilidad del otorgamiento de escritura pública del bien. en tal sentido, la discusión de los hechos probados justifica plenamente la tutela jurisdiccional efectiva en favor de la demandante, en aplicación de los principios de legalidad, celeridad e imparcialidad.

Respecto a los fundamentos facticos, jurídicos y la decisión adoptada en primera instancia.

La sentencia de primera instancia que declaro fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública se basa en una sólida combinación de fundamentos facticos y jurídicos, los cuales revelan no solo la legitimidad de la pretensión del demandante. Sino también la correcta aplicación de los principios que rigen la función jurisdiccional y el derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico del Perú.

Desde el punto de vista factico, el juez valoró las pruebas fundamentales: la existencia de un contrato promesa de compra venta, el cumplimiento de obligaciones de pago acreditado con recibos y una demanda de ofrecimiento de pago por parte de la demandante hacia el demandado, la carta notarial enviada por la accionante exigiendo la entrega de escritura pública, la invitación a conciliar extrajudicialmente enviada al demandado. Estos hechos probaron que el demandado está incurriendo en incumplimiento de contrato al no querer entregar la escritura pública del bien.

En cuanto a los fundamentos jurídicos, el juez aplicó correctamente una serie de disposiciones del código civil, tales como el artículo 1549 que consigna que es obligación

esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. Asimismo, recurrió a la doctrina casatoria civil (Cas N.º 2952-2003 Lima) que establece que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad del acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima.

En ese sentido se demuestra la correcta aplicación del principio de legalidad, según el cual el juez debe basar su fallo en el marco jurídico vigente y solo puede ordenar el otorgamiento de escritura pública cuando la accionante demuestra un derecho legítimo y el demandado no evidencia pruebas que demuestren lo contrario.

El análisis judicial también cumple con el principio de tutela jurisdiccional efectiva, garantizando el acceso a un proceso rápido y eficiente, conforme al trámite sumarísimo de otorgamiento de escritura pública (artículos 1549, 1551 y 1552 del código civil) lo cual fue valorado como esencial en estudios como el de Araujo G. (2023) y Morales A. (2018). Ambos concluyen que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública genera el cumplimiento de una obligación y formalización del contrato celebrado, obteniéndose el otorgamiento de escritura pública y por lo indicado la seguridad jurídica registral del adquirente.

Respecto la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.

La interposición de recurso de apelación por parte del demandado responde a la estrategia procesal de cuestionar la validez de la sentencia de primera instancia como la legitimación activa de la demandante. En ese sentido, la pretensión recursal se dirige a obtener la nulidad de la sentencia que declaro fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, solicitando su nulidad para evitar la entrega de la escritura pública del bien.

Desde el punto de vista procesal esta actuación encuentra respaldo en el principio de tutela jurisdiccional efectiva, que garantiza el derecho a recurrir una decisión judicial cuando se considera que vulnera derechos sustanciales o adolece de vicios sustantivos o procesales

el código procesal civil en el artículo 364 reconoce la apelación como medio impugnatorio que permite al agraviado obtener una revisión integral de la sentencia.

Sin embargo, luego de revisar los fundamentos alegados por el apelante, se advierte que sus argumentos no son suficientes para desvirtuar los hechos y el derecho aplicado en la primera instancia. En primer lugar, su cuestionamiento a que **la sentencia atenta contra el debido proceso, porque** las partes sabían de los problemas legales del bien inmueble al momento de suscribir el contrato, resulta ineficaz ya que se verificó el tracto sucesivo de la propiedad y se pudo verificar que el apelante goza de titularidad del bien.

Respecto al cuestionamiento de **mala fe del accionante**: alegan que el accionante no ha comunicado al juzgado sobre los motivos que están dando origen al incumplimiento de dicho contrato. No acreditan sus medios probatorios de tales pretensiones.

La doctrina jurisprudencial ha señalado de manera clara que el proceso de otorgamiento de escritura pública solo busca revestir de formalidad el acto jurídico de contrato preexistente de compraventa, mas no de indagar sobre los requisitos para su validez (Cas N.º 2952-2003 Lima)

Por tanto, la discusión jurídica y fáctica de los fundamentos del recurso evidencia que estos no desvirtúan los criterios de la sentencia apelada. El principio de motivación de las resoluciones exige que los jueces justifiquen su decisión con base en el derecho vigente y pruebas idóneas. En este caso, los fundamentos del recurso apelativo se sostienen más en alegaciones defensivas que en pruebas que puedan generar una duda razonable sobre la condición jurídica del bien inmueble materia de litigio.

Respecto a los fundamentos facticos, jurídicos y la decisión adoptada en segunda instancia

La Sala de Segunda Instancia, al conocer el recurso de apelación interpuesto por el demandado, emitió una resolución que confirmó íntegramente la sentencia de primera instancia, sustentando su decisión en fundamentos fácticos y jurídicos que ratifican la

configuración de la obligación del demandado de otorgar la escritura pública y la legitimidad del actor para solicitar la entrega de dicha escritura pública.

Desde el punto de vista factico, el tribunal reconoció que el actor acreditó ser merecedor del otorgamiento de escritura pública, al haber demostrado la existencia de un contrato de compraventa y los recibos y documento judicial que acreditan el pago total del bien.

Por otro lado, la sala observó que el demandado no acreditó ningún medio probatorio que evidencie los motivos del retraso en la entrega de escritura pública.

En el ámbito jurídico, la Sala aplicó el artículo 364 del Código Procesal Civil, que delimita el alcance del recurso de apelación, permitiendo revisar la sentencia apelada en cuanto al agravio causado y a la correcta aplicación de la ley. Esta revisión incluye la verificación del cumplimiento de los principios procesales y sustantivos, como la motivación de resoluciones y la tutela jurisdiccional efectiva. Además, se reafirmó el criterio contenido en la casación N.º 2952-2003 Lima, que establece que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad del acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima.

Finalmente, se desestimó el recurso de apelación en todos sus sentidos por carecer de sustento jurídico en el marco del proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública. Con base a estos argumentos, la decisión adoptada fue declarar infundado el recurso de apelación y confirmar íntegramente la sentencia de primera instancia, disponiendo el otorgamiento de escritura pública al actor y consolidando el ejercicio de su derecho legítimo de propietario.

VI. CONCLUSIONES

La investigación permitió identificar y describir los elementos esenciales que caracterizan al otorgamiento de escritura pública en el contexto del caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01 correspondiente al Distrito Judicial de la Selva Central. Este proceso, por su naturaleza especial y breve, ha demostrado ser un mecanismo eficaz para garantizar el cumplimiento del otorgamiento de escritura pública conforme al contrato de compraventa de bien inmueble, donde el adquirente acredita el cumplimiento con su parte del contrato, como lo establece el artículo 1549 del código civil y lo refuerza la casación N° 2952-2003 Lima. La revisión detallada de los hechos, fundamentos y decisiones en ambas instancias judiciales ha evidenciado la aplicación rigurosa de principios procesales como la celeridad, legalidad y tutela jurisdiccional efectiva. Asimismo, el análisis del recurso de apelación confirma que, en este tipo de procesos, no se discute la nulidad del contrato, sino solamente se reviste de formalidad el contrato ya existente. Por tanto, el proceso sumarísimo, tal como se aplicó con el caso concreto, cumple su función constitucional de brindar justicia rápida y protege el derecho a la propiedad a través del cumplimiento del contrato a fin de brindarle seguridad jurídica al adquirente.

Respecto a los hechos que sustentan la pretensión planteada

Se concluye que los hechos que sustentan la pretensión de otorgamiento de escritura pública quedan claramente acreditados:

- Primero: El contrato de promesa compra venta indefinida.
- Segundo: Los recibos y documentos que acreditan el pago íntegro del precio del bien.
- Tercero: La carta notarial y la invitación de conciliación enviadas al cumplimiento del contrato por parte de la compradora y la negativa del vendedor de perfeccionar la escritura pública.

Respecto a los hechos probados

Se concluyo que los hechos probados fueron acreditados mediante documentos idóneos, tales como: El tracto sucesorio de la propiedad, el contrato de promesa compra venta, los

documentos de pago del bien, carta notarial e invitación de conciliación, todo ello permitió al juez establecer con claridad la situación jurídica de las partes.

Respecto a los fundamentos facticos, jurídicos y la decisión adoptada en primera instancia.

Se concluye que, en primera instancia, el juzgador fundamento su fallo en:

- a) Criterios facticos, como la acreditación del cumplimiento de obligaciones del comprador (pago total del precio del bien) y el incumplimiento de obligaciones del vendedor.
- b) Criterios jurídicos, aplicando el artículo 1549 del código civil para calificar la situación de incumplimiento de obligaciones del vendedor.
- c) Decisión, al declarar fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, ordeno el otorgamiento de escritura pública. La sentencia se motivó exhaustivamente, respetando los principios de legalidad, imparcialidad y tutela jurisdiccional efectiva.

Respecto la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.

Se concluye que el demandado apeló la sentencia de otorgamiento de escritura pública con la pretensión de anularla y revocar la orden de otorgamiento de escritura pública, basándose en:

- 1) Vulneración del debido proceso
- 2) Mala fe del demandante.

Sin embargo, en el análisis recursal se constató que estos argumentos carecían de sustento probatorio suficiente para desvirtuar la legitimidad del cumplimiento de obligaciones del comprador, pues es obligación del vendedor perfeccionar la escritura pública y entregarle al vendedor.

Respecto a los fundamentos facticos, jurídicos y la decisión adoptada en segunda instancia

Se concluye que la sala de segunda instancia ratifico íntegramente la primera sentencia, fundamentando su fallo en:

- a) Hechos facticos, confirmación del cumplimiento del contrato de compra venta por parte del comprador y el incumplimiento de contrato del vendedor.
- b) Fundamentos jurídicos, alcance limitado del recurso de apelación (artículo 364 código procesal civil) aplicación del artículo 1549 del código civil y la doctrina de la casación N.º 2952-2003 Lima) que establece que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad del acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima.
- c) Decisión, al declarar infundado el recurso de apelación y confirmar el otorgamiento de la escritura pública.

VII. RECOMENDACIONES

Se recomienda a los operadores de justicia, la creación de un marco normativo especial dentro del código civil o mediante ley especial, para los contratos preparatorios de promesa de compra venta que detalle ampliamente el tema y los pasos a seguir de encontrarse en una situación de incumplimiento de este tipo de contratos, todo ello a fin de garantizar la seguridad jurídica de los recurrentes en busca de tutela jurisdiccional efectiva.

A la población en general, se les recomienda tener precaución y cuidado en la celebración de contratos, observar minuciosamente los errores que los puedan perjudicar a futuro, asimismo verificar que todo se realice con los requisitos y formas previstos por la ley y las normas vigentes, todo ello a fin de que se pueda evitar problemas legales a futuro, y, si los hubiera se tenga la plena seguridad jurídica de recurrir al órgano jurisdiccional competente para que el juez evalúe el caso y resuelva el conflicto de la mejor manera.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aragón M. (2025). *Que es un medio de prueba*. Peritos legales tu perito de confianza.
<https://www.peritoslegales.com/que-es-un-medio-de-prueba/>
- Aranda A. (2020). *El contrato de compraventa*. Universidad de Jaén.
<https://hdl.handle.net/10953.1/12711>
- Araujo G. (2023). *Influencia del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023*. Universidad Norbert Wiener.
<https://hdl.handle.net/20.500.13053/10757>
- Arpasi P. (2018). *Constitucionalidad de los actos de investigación ordenados por el juez de investigación preparatoria, regulación y tratamiento en el derecho comparado*. Universidad Nacional del Altiplano.
<http://repositorio.unap.edu.pe/handle/20.500.14082/9606>
- Avendaño V, Avendaño A. (2017) *Derechos reales*. Universidad Católica del Perú.
<https://repositoriodigital.bnp.gob.pe/bnp/recursos/2/html/derechos-reales/>
- Banacloche, P. (2019). *La prueba en el proceso civil*. Editorial La ley
<https://www.dykinson.com/libros/la-prueba-en-el-proceso-civil/9788490207932/>
- Borgos S. Bonilla P. (2024). *La nulidad del acto jurídico y el proceso de otorgamiento de escritura pública en los Juzgados Civiles del Distrito Judicial de Ucayali, 2024*. Universidad Privada de Pucallpa. <http://repositorio.upp.edu.pe/handle/UPP/927>
- Briceño V. (2021). *Escritura pública*. Recuperado el 29 enero, 2026 de Euston96:
<https://www.euston96.com/escritura-publica/>
- Carrión R. (2020). *El principio de economía procesal en los juicios ejecutivos dentro del sistema Ecuatoriano*. Universidad católica de Santiago de guayaquil.

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14874>

- Cárdenas C. (2016). Los medios impugnatorios y las modificaciones del régimen de casación. En: *Gaceta Civil & procesal civil*, 42, (pp. 235-243)
- Coca G. (2025). *¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio?* LP Pasión por el Derecho. https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/
- Coca G. (2025) *¿Quiénes son los sujetos del proceso civil?* LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/sujetos-proceso-codigo-procesal-civil/>
- Duelles P. (2018). *La prueba: análisis jurídico comparativo del proceso civil y arbitral*. Universidad de Piura. <https://hdl.handle.net/11042/3469>
- Echandía D. (2019). *Teoría General de la Prueba Judicial*. T. I. Buenos Aires: Temis, p.252.
- Edquen R. (2020). *La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria*. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/8586>
- Equipo de expertos en jurídico (2024). *Demanda de otorgamiento de escritura pública: qué es y cuando procede*. Universidad Internacional de Valencia. <https://www.universidadviu.com/pe/demanda-de-otorgamiento-de-escritura-publica-que-es-y-cuando-procede>
- Esquerra S. (2020). México. *Defensa fiscal*. Ed. Tirant Lo Blanch. Pág. 217
- Fernández A. (2019). Lima. *Derecho de sucesiones. Lo esencial del derecho*, (Nº 14). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ferrer B. (2022). México. Capítulo II Los elementos de la actividad probatoria en el proceso.

En: *Manual de Razonamiento Probatorio*. (1ra Edición) Suprema Corte de Justicia de la Nación. pág. 47-75

García V. (2023) Panamá. *La protección de la propiedad privada en la justicia comunitaria de paz*. Universidad de Panamá. <http://up-rid.up.ac.pa/id/eprint/8367>

Gómez C. (2018). *Factores que limitan en la aplicación del principio de oportunidad en el Distrito Judicial de Tacna*. Universidad Nacional San Agustín de Arequipa. <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNAS/6395>

González L. (2022). México. Capítulo I Prueba, hechos y verdad. En: *Manual de Razonamiento Probatorio*. (1ra Edición) Suprema Corte de Justicia de la Nación. pg. 1-44

Ledesma N. (2019) Lima. *Guía total de procesos civiles*. (Tomo I). Imprenta Editorial el Búho, pg. 319-326.

Loaiza G. (2023). *La compraventa con reserva de dominio en México*. Revista de Investigaciones Jurídicas. (Núm. 47)

Medina Ll. (2020). *Principales diferencias del título supletorio y de la prescripción adquisitiva de dominio*. LP pasión por el derecho. <https://lpderecho.pe/principales-diferencias-titulo-supletorio-prescripcion-adquisitiva-dominio/>

Navarro B. (2023). Ecuador. *La promesa de compraventa de un bien inmueble y sus efectos jurídicos*. Universidad Regional Autónoma de los Andes UNIANDÉS <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/16243>

Obando B. (2016). Comentario al artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil. En: *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo*. (Tomo I). Gaceta Jurídica, pág. 62-71

Peceros A. (2025). *Caracterización del proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; Expediente N° 00942-2017-000-0501-JP-CI-06; Distrito Judicial De*

Ayacucho. Mayo 2025. Universidad Católica los Ángeles de Chimbote.

<https://hdl.handle.net/20.500.13032/41589>

Pérez P. Merino M. (2021) *Guía de observación – Qué es, utilidad, definición y concepto.*

Definición.de. <https://definicion.de/guia-de-observacion/>

Quincho A. et al (2022) *Metodología de la investigación científica: El sentido crítico, ante todo con uno mismo.* Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología.

INUDI Perú. <https://doi.org/10.35622/inudi.b.039>

Rioja B. (2017). *Compendio de Derecho Procesal Civil.* Adrus Editores, p. 528.

Rodríguez V. (2018) *El instrumento público notarial.* Notaria Rodríguez Velarde

<https://rodriguezvelarde.com.pe/2018/08/05/el-instrumento-publico-notarial/>

Soberanes F. (2023). México. *Lexicón Jurídico.* Instituto de Investigaciones Jurídicas

UNAM. Biblioteca jurídica virtual. <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/7166-lexicon-juridico>

Torres V. (2020) *La jurisprudencia como fuente del derecho.* Estudio Anibal Torres

Abogados <https://www.ettorresvasquez.com.pe/La-Jurisprudencia.html>

Trujillo E. (2020). *Contrato de compraventa.* Economipedia.

<https://economipedia.com/definiciones/contrato-de-compraventa.html>

Valle O. (2025). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre otorgamiento de escritura pública.* Universidad Católica los Ángeles De Chimbote.

<https://repositorio.uladech.edu.pe/handle/20.500.13032/41830>

Varsi R. (2019). *Tratado de Derechos Reales.* (Tomo 2). Lima, Perú: Universidad de Lima, Fondo editorial.

Varsi R. (2019) *Las características del derecho de propiedad.* Gaceta Civil & Procesal

Civil, (68), pág. 71-79. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987>

Vásquez C. Fernández L. (2022) México. Capítulo IV La conformación del conjunto de elementos de juicio: admisión de pruebas. En: *Manual de razonamiento probatorio*. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Pag 137-212

Vasquez R. et al (2023). *Métodos de investigación científica*. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología. INUDI Perú. <https://doi.org/10.35622/inudi.b.094>

Vasquez T. (2021) *Flexibilización en la admisión de medios de prueba extemporáneos. Entre las formas y los fines del proceso*. LP Pasión por el derecho. <https://lpderecho.pe/flexibilizacion-admision-medios-prueba-extemporaneos-formas-fines-del-proceso/>

Vega R. (2021) Ecuador. *Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles*. Universidad Católica Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/16807>

Villareal B, Millones A. & Rioja B. (2021). *Derecho Procesal Civil*. Primera Ed. Lima – Perú: Jurista Editores.

Zamora A. (2023). Colombia. *Lineamientos y recomendaciones para fortalecer las buenas prácticas en el uso de la prueba documental*. Defensa jurídica del estado. https://www.defensajuridica.gov.co/wp-content/uploads/2025/12/circular_externa_11_4_agosto_2023.pdf

ANEXOS

Anexo 01. Matriz de consistencia lógica.

TÍTULO	ENUNCIADO DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	METODOLOGÍA
<p>Caracterización sobre Otorgamiento de Escritura Pública; Caso N° 00334-2017-0-3406- JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026</p>	<p>¿Cuáles son los elementos que caracterizan al Otorgamiento de Escritura Pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026?</p>	<p>General: Determinar los elementos que caracterizan el Otorgamiento de Escritura Pública; en el Caso N° 00334-2017-0-3406- JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026</p> <p>Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada. • Identificar los hechos probados. • Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia. • Identificar la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación. • Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia. 	<p>Tipo: Cualitativo</p> <p>Nivel: Descriptivo</p> <p>Diseño: No experimental, retrospectiva y transversal.</p> <p>Unidad de análisis: Caso N° 00334-2017-0-3406- JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026</p> <p>Técnica: Observación y análisis de contenido</p> <p>Instrumento: Guía de observación.</p>

Anexo 02. Matriz de operacionalización de categorías

Título	Categoría en estudio	Definición conceptual	Definición operacional
			Indicadores de la categoría
Caracterización sobre Otorgamiento de Escritura Pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026	Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública.	Consiste en describir sus principales aspectos legales, procesales y prácticos que lo definen como una vía judicial específica para resolver de forma rápida y eficaz los casos en los que existe incumplimiento de contrato de compraventa de una de las partes.	<ul style="list-style-type: none"> - Hechos que sustentan la pretensión planteada. - Hechos probados. - Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia. - Pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación. - Fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia.

Anexo 03. Ficha de identificación de expertos

Ficha de Identificación del Experto para proceso de validación	
Nombres y Apellidos: ANGEL MEZA BALBIN	
N° DNI: 19862914	Edad: 64
Celular: 964971999	Email: amezabalbin@gmail.com
Título profesional: ABOGADO	
Grado académico: Maestría: _____ Doctorado: _____	
Especialidad: DERECHO CIVIL	
Institución que labora: ABOGADO LITIGANTE	
Identificación del proyecto de investigación o tesis	
Título: Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026	
Autor: Lizbeth Katty Gutierrez Ortiz	
Programa académico: Derecho	
  ----- Firma	 Huella digital

CARTA DE PRESENTACIÓN

Abogado: ANGEL MEZA BALBIN

Presente. –

Tema: PROCESO DE VALIDACIÓN A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS

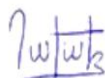
Ante todo, saludarlo cordialmente y agradecerle la comunicación con su persona para hacer de su conocimiento que yo: LIZBETH KATTY GUTIERREZ ORTIZ, egresado del programa académico de DERECHO de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, debo realizar el proceso de validación de mi instrumento de recolección de información, motivo por el cual acudo a Ud. para su participación en el Juicio de Expertos.

Mi proyecto se titula: “Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026” y envío a Ud. el expediente de validación que contiene:

- Ficha de Identificación de experto para proceso de validación
- Carta de presentación
- Matriz de operacionalización de categorías
- Matriz de consistencia
- Ficha de validación

Agradezco anticipadamente su atención y participación, me despido de usted.

Atentamente,



Firma

DNI: 74696179

Egresado

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO							
TÍTULO: CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA; CASO N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE LA SELVA CENTRAL, 2026							
Categoría	Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública							
Indicadores							
1	Hechos que sustentan la pretensión planteada.	X		X		X	
2	Hechos probados.	X		X		X	
3	Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia.	X		X		X	
4	La pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.	X		X		X	
5	Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia.	X		X		X	

Recomendaciones:

.....

.....

.....

Opinión de experto: Aplicable (**X**) Aplicable después de modificar () No aplicable ()

Nombres y Apellidos de experto: Abg. ANGEL MEZA BALBIN

DNI: 19862914

Firma



Ficha de Identificación del Experto para proceso de validación

Nombres y Apellidos: ALFRED ALEXANDER ORTIZ GASPAR

Nº DNI: 42955221

Edad: 45

Celular: 940668000

Email: ortiz.abogados.asociados.peru@gmail.com

Título profesional:

ABOGADO

Grado académico: Maestría: Doctorado:

Especialidad: MASTER EN CUMPLIMIENTO NORMATIVO EN MATERIA PENAL

Institución que labora: ESTUDIO JURÍDICO ORTIZ ASOCIADOS.

Identificación del proyecto de investigación o tesis

Título:

Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026

Autor: Lizbeth Katty Gutierrez Ortiz

Programa académico: Derecho


ALFRED A. ORTIZ GASPAR
ABOGADO
MAESTRO EN DERECHO
C.A.L. N° 64125

Firma



Huella

CARTA DE PRESENTACIÓN

Magíster: ALFRED ALEXANDER ORTIZ GASPAR

Presente. –

Tema: PROCESO DE VALIDACIÓN A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS

Ante todo, saludarlo cordialmente y agradecerle la comunicación con su persona para hacer de su conocimiento que yo: LIZBETH KATTY GUTIERREZ ORTIZ, egresado del programa académico de DERECHO de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, debo realizar el proceso de validación de mi instrumento de recolección de información, motivo por el cual acudo a Ud. para su participación en el Juicio de Expertos.

Mi proyecto se titula: “Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026” y envío a Ud. el expediente de validación que contiene:

- Ficha de Identificación de experto para proceso de validación
- Carta de presentación
- Matriz de operacionalización de categorías
- Matriz de consistencia
- Ficha de validación

Agradezco anticipadamente su atención y participación, me despido de usted.

Atentamente,

Firma

DNI: 74696179

Egresado

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO							
TÍTULO: CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA; CASO N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE LA SELVA CENTRAL, 2026							
Categoría	Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
Caracterización del proceso sobre otorgamiento de escritura pública							
Indicadores							
1 Hechos que sustentan la pretensión planteada.	X		X		X		
2 Hechos probados.	X		X		X		
3 Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia.	X		X		X		
4 La pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.	X		X		X		
5 Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia.	X		X		X		

Recomendaciones:

.....

.....

.....

Opinión de experto: Aplicable () Aplicable después de modificar () No aplicable ()

Nombres y Apellidos de experto: Mg. ALFRED ALEXANDER ORTIZ GASPAR DNI: 42955221

ALFRED A. ORTIZ GASPAR
ABOGADO
MAESTRO EN DERECHO
C.A.L. N° 64125

Firma



Huella

Anexo 04. Instrumento de recojo de datos

GUÍA DE OBSERVACIÓN

CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA; CASO N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE LA SELVA CENTRAL, 2026

1. Respecto del 1er. objetivo específico: Identificación de los hechos que sustentan la pretensión planteada.

2. Respecto del 2do objetivo específico: Identificación de los hechos probados

3. Respecto del 3er. Objetivo específico: Identificación de los fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia.

4. Respecto de 4to. objetivo específico: identificación de la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación

5. Respecto de 5to. objetivo específico: identificación de los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia.

Anexo 05. Evidencia empírica documental

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DEL JUZGADO CIVIL DE SATIPO DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA SELVA CENTRAL.

SENTENCIA N°120-2021

EXPEDIENTE : 00334-2017-0-3406-JR—CI-01

MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

JUEZ : X

ESPECIALISTA : Y

DEMANDADO : B

DEMANDANTE : A

Resolución N°08.

Satipo, veintisiete de agosto del año dos mil veintiuno.

I. PARTE CONSIDERATIVA:

la demanda obra de folios 01 al 26, sobre otorgamiento de escritura pública interpuesta por **A.** contra **B.**

1. Petitorio. -

Por escrito de fecha dos de noviembre del año dos mil diecisiete la recurrente interpone la presente demanda de otorgamiento de escritura pública, del predio urbano ubicado en la Calle 7 de junio Mz 21 Lt “T” del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M², cuyos linderos son las siguientes: POR EL FRENTE con la calle 7 de Junio con 5.00 ML., POR EL FONDO con propiedad del vendedor con 5.00 ML., POR LA DERECHA con el Lote “S” con 30.00 ML; conforme al plano de ubicación que obra a folios 10 en autos.

2. Fundamentos de la demanda y Auto admisorio. -

2.1. Señala la demandante que con fecha 16 de abril del año 2011, el lote urbano materia de conflicto signado como lote “T” de la Manzana N° 21, ubicado en la calle 7 de junio del cercado de la ciudad de Pangoa, fue adquirido por el demandado B. mediante escritura pública, de su anterior propietario el señor EE. celebrado por ante Notario Público del Dr. V., ascendente a un área total de 300.00 M² con las medidas perimétricas y colindancias señaladas en la Escritura Pública, que escolta al presente como medio de prueba; título aun sin inscripción registral actualmente.

2.2. Posteriormente , con fecha veintinueve de diciembre del año dos mil once, el demandado B. le transfiere mediante CONTRATO DE COMPRA Y VENTA, mal llamado PROMESA DE VENTA, que obra a folios 07, en favor de la recurrente parte de su propiedad del lote “T” Manzana 21, en una extensión de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M²) cuyas colindancias son: **por el frente** con la calle 7 de junio con 5.00ml., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00ml., **por la derecha** con el lote “S” con 30.00ml y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00ml ; tal como se puede ver del plano de ubicación suscrito por el Arquitecto acreditado que adjunto al presente como medio de prueba ; propiedad que hasta la fecha no se ha elevado a escritura pública por desidia y desinterés del demandado.

- 2.3. Si bien, es cierto que el contrato suscrito por el recurrente con el demandado señala en el encabezamiento ser una promesa de compraventa; sin embargo, esta conforme a las cláusulas descritas en el referido contrato, reúne de todas las características de un contrato indefinido de compra y venta, tal como lo prescribe el Art. 1529° del Código Civil que a la letra dice: “**son contratos nominados de compraventa cuando el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero**” constituyendo por tal un acto obligacional con prestaciones recíprocas, onerosas, consensual, y conmutativo, toda vez que existe la manifestación de voluntad de ambas partes a efectos de poder transferir un bien inmueble mediante un pago determinado, donde el vendedor y hoy demandado sede en venta real y enajenación perpetua al comprador hoy demandante el inmueble descrito en la cláusula primera por la suma de S/. 90.000 (noventa mil y 00/100 soles) como señala la cláusula tercera del contrato, importe que ha sido cancelado de la siguiente manera: a la suscripción del presente contrato se entregó la suma de S/. 65,000.00 soles quedando un saldo de S/.25,000.00 dicho monto se cancelaría cuando el demandado regularizara el saneamiento del título de propiedad, según acuerdo con el demandado tal como señala la cláusula tercera del referido contrato de compra y venta.
- 2.4. Así mismo, posterior a la suscripción del referido contrato pese a que el demandado no cumplía con regularizar el saneamiento del título de propiedad esta parte cumplió con pagar el saldo por dicha propiedad en la suma de 15,000.00 soles, esto de la siguiente manera:
- Con fecha 05 de enero del 2012 la suma de S/. 3,500.00 y con fecha 10 de enero del 2012 la suma de S/. 3,500.00 y con fecha 02 de febrero del 2012 la suma de S/. 8,000.00 haciendo un total de S/. 15,000.00, tal como se puede comprobar con los recibos manuscritos al reverso del contrato de promesa de compraventa; corroborado esto con el recibo de dinero de fecha 04 de julio del 2016 que adjunto al presente como prueba quedando por tanto un saldo pendiente por pagar en la suma de S/. 10,000.00.
- 2.5. Ante la reiterada exigencia de esta parte para que le otorgue la escritura pública, el demandado siempre utilizaba el pretexto de que le tenía un saldo de S/. 10,000.00 y cuando quería hacer efectivo la cancelación de la deuda, el demandado no le aceptaba el dinero, motivo por el cual esta parte se vio en la necesidad de cancelar dicha deuda a través de una demanda de ofrecimiento de pago y consignación tramitada ante el juzgado de paz letrado Satipo con el expediente N° 0085-2017-CI, cuyas instrumentales obran de folios 12 a 20, la misma que ha sido admitida y se encuentra en trámite; demanda en el cual adjunto un depósito judicial a nombre del demandado por la suma de S/. 10,000.00 con lo cual la recurrente señala que ha cumplido con cancelar el total de la deuda mérito del contrato de compra y venta.
- 2.6. Igualmente, mediante Carta Notarial del 27 de marzo del 2017 que obra a folios 21, se le requiere al demandado a efectos de que cumpla con perfeccionar el contrato celebrado entre ambas partes otorgándonos la escritura pública dentro del plazo de 72 horas a efectos de poder formalizar la propiedad del litis en los Registros Públicos; sin embargo pese haberlo requerido a la emplazada en diversas oportunidades primero de manera verbal y posteriormente mediante Carta Notarial, esta hace caso omiso a la obligación que tiene como vendedor de dicho predio.
- 2.7. Asimismo, a efectos de poder llegar a un acuerdo consensual con el demandado esta parte invita a conciliar al demandado la misma que no se hizo presente pese haber sido diligenciado en su domicilio.
- 2.8. Por consiguiente, antes de iniciar el presente proceso, la actora invito a conciliar a los emplazados ante el Centro de Conciliación “Divinum Justus Judex”, como se aprecia de folios 23, al no haber obtenido ningún acuerdo las partes y ante el desinterés de este en cumplir con entregar la escritura

pública, procede a incoar la presente acción; la demanda que fue admitida mediante resolución número uno de fecha 07 de diciembre del 2017, que obra a folios 27.

3. **Declaración de rebeldía del demandado: B.** es de advertirse que mediante resolución número tres del 23 julio del 2018, obrante a folios 36, se declaró la rebeldía procesal del demandado B. al no haberse subsanado conforme a lo indicado su contestación de demanda.
4. **Audiencia única, Auto de saneamiento y fijación de puntos controvertidos.**

El 06 de marzo de 2019, se llevó a cabo la audiencia única , conforme se desprende del acta obrante en autos que obra a folios 51 ; siendo que en dicha diligencia se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida y se sana el proceso ; asimismo , se fijó como punto controvertido : determinar si corresponde disponer que el demandado le otorgue la escritura pública de compraventa , según términos del contrato de compraventa privado que obra de fojas 7 de fecha 29 de diciembre del 2011 y establecer el tracto sucesivo sobre el inmueble materia de otorgamiento de Escritura Pública.

II. **CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- Todo Estado democrático ha proscrito la autodefensa (justicia por propias manos) y el uso de la fuerza , razón por la cual prevé mecanismos civilizados de solución de conflictos intersubjetivos con relevancia jurídica , de entre ellos el proceso civil , el cual se traduce en un conjunto de actos ordenados , sistemáticos y coherentes , que confluyen evolutivamente a la consecución de un fin; desde allí que el proceso no es un fin en si mismo , sino posee una ontología teleológica , vale decir , es un instrumento a través del cual el Estado pueda en concreto resolver conflictos de intereses intersubjetivos con relevancia jurídica y en abstracto encontrar la paz social en justicia¹ ; Ledesma Narváez precisa al respecto que “...todo proceso tiene una vocación de arribo, no tiene un fin en sí mismo , sino que es teleológico. En el campo del derecho procesal civil, este fin está orientado a poner fin al conflicto de intereses y permitir la paz social en justicia por medio de la actividad jurisdiccional”² ; concepción que ha sido recogida en artículo III del título preliminar del código procesal civil , cuando expresa “ el juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre , ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso”.-

¹ Concepción que obedece a la más vigente teoría del proceso como institución: según el cual el proceso “...es un conjunto de actividades relacionadas por el vínculo de una idea común y objetiva a la que figuran adheridas, sea o no su finalidad individual, las diversas voluntades particulares de los sujetos de quienes procede aquella actividad. Hay, pues dos elementos fundamentales en toda institución: la idea objetiva o común y las voluntades particulares adherentes a ella “; véase VESCOVI, Enrique. Teoría general del proceso; Temis S.A. Bogotá, 1999. Pág. 94. Así la idea objetiva o estatal es la solución de conflictos intereses intersubjetivos o eliminación de incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, esta manifestada en la procura de la existencia de órganos jurisdiccionales y la garantía

para el acceso a ella; en tanto que la voluntad particular adherente esta manifestada a través de la presentación de una demanda.

² LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. Comentarios al código procesal civil, tomo I; Gaceta Jurídica, 2008; Pág. 41.

SEGUNDO. - fundamentos de la valoración de la prueba y de la carga probatoria. –

Es sabido que mediante sentencia el juez pone fin al proceso y da solución al conflicto de intereses, despejando así la incertidumbre jurídica, emitiendo un pronunciamiento sustentado en el derecho, para lo cual aplica que regulan la materia del proceso a la base fáctica establecido en el mismo.

- 2.1. En ese sentido el director de la causa, a fin de que se forme convicción sobre la situación de hecho, debe valorar todas las pruebas ofrecidas en forma conjunta en virtud de lo expresado por el artículo 197° del código procesal civil³. Entre las valoraciones que efectúa el juzgador, existen aquellas esenciales y determinantes para que concluya una determinada decisión, y son solo estas las que se deben expresar en su resolución, de acuerdo a lo normado en la parte *in fine* del precitado artículo.
- 2.2. De conformidad con el Código Procesal Civil , los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos alegados por las partes , producir certeza en el juzgador respecto a los hechos controvertidos y fundamentar sus decisiones ; se puede deducir entonces que “[...] lo que se prueba en el proceso son hechos , que los medios de prueba son los instrumentos idóneos para esta tarea y que la finalidad de estos es demostrar la verdad de los hechos postulados por las partes , lo que determina el resultado de lo que el juez decida en la sentencia”⁴
- 2.3. Asimismo, el artículo 200° del Código Procesal Civil⁵, señala que, al no probarse los hechos que sustentan la pretensión, la demanda incoada será declarada infundada; infiriéndose así que “[...] lo que se debe probar son los hechos que sustentan la pretensión. si se cumple con esa condición, la demanda será amparada. [...] Cuando no se cumple con ese objetivo, la pretensión demandada será declarada infundada”⁶.-

³**Artículo 197.- valoración de la prueba.** Todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. sin embargo, en la resolución, solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

⁴ HURTADO REYES, Martin. “FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL”. Página 527.

⁵**Artículo 200.- Improbanza de la pretensión.** Si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada.

⁶LEDESMA NARVAEZ, Marianella. “COMENTARIOS AL CODIGO PROCESAL CIVIL”. Página 742 y 744.

TERCERO. - Del proceso de Otorgamiento de escritura pública. -

3.1. cabe señalar que, el artículo 1412° del Código Civil, establece respecto a la exigencia de las partes del cumplimiento de la formalidad lo siguiente: *“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, estas 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”* (el resaltado es nuestro). Infiriéndose de tal disposición, que el fin de los procesos de otorgamiento de escritura pública reside en la formalización de un **acto jurídico determinado** porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes.

3.2. Asimismo, nuestra jurisprudencia en forma reiterada ha advertido que la verdadera finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública es la de **formalizar la celebración de un acto jurídico** y no la discusión sobre la validez o eficacia del acto jurídico ni mucho menos la transmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir; así se puede colegir de lo resuelto por la Corte Suprema, cuando señala⁷: “En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca **revestir de determinada formalidad del acto jurídico**, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en su proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento” (el resaltado es nuestro).

Siendo ello así, se concluye que el objeto del proceso de otorgamiento de escritura pública es la de dar una mayor seguridad a la celebración de **un acto jurídico**, brindándole solemnidad o formalidad, revestida de garantías. -

CUARTO. - análisis del caso.

En el caso de autos; la pretensión postulada por la demandante A., es que el demandado B., **le otorgue escritura pública** de compra venta del predio urbano ubicado en la calle 7 de junio Mz 21 Lt “T” del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M², cuyos linderos son los siguientes: **Por el frente** con la calle 7 de junio con 5.00 ML., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00 ML., **por la derecha** con el lote “S” con 30.00 ML y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00 ML; conforme al plano de ubicación que obra a folios 10 de autos.

⁷Cas N°2952-2003-Lima. El peruano 31/03/2005

Se fundamenta la demanda, en que, con fecha 29 de diciembre del 2011, ambas partes suscribieron el contrato de promesa compra venta de un lote de terreno urbano, pagando los demandantes el importe de S/.90,000.00 nuevos soles, como señala la cláusula tercera del contrato, importe que ha sido cancelado de la siguiente manera: a la suscripción del presente contrato se entregó la suma de S/. 65,000.00 soles quedando un saldo pendiente por cancelar en la suma de S/. 25,000.00 dicho monto se cancelaría cuando el demandado regularizara el saneamiento del título de propiedad, según acuerdo con el demandado tal como señala la cláusula tercera del referido contrato de compra y venta. Asimismo, posterior a la suscripción del referido contrato pese a que el demandado no cumplía con regularizar el saneamiento del título de propiedad esta parte cumplió con pagar el saldo por dicha propiedad en la suma de S/. 15,000.00 soles, esto de la siguiente manera: con fecha 05 de enero del 2012 la suma de S/. 3,500.00 y con fecha 10 de enero del 2012 la suma de la suma de S/. 3,500.00 y con fecha 02 de febrero del 2012 la suma de S/.8,000.00 haciendo un total de 15,000.00, tal como se puede comprobar con los recibos manuscritos al reverso del contrato de compra y venta: corroborado esto con el recibo de dinero de fecha 04 de julio del 2016 que adjunto al presente como prueba quedando por tanto un saldo pendiente por pagar en la suma de S/. 10,000.00; suma que ha sido **CONSIGNADA a favor del demandado** conforme se aprecia del Auto final emitido en el expediente N° 85-2017-0-1508-JP-CI-01 que obra a fojas 40 y siguientes; que fueron ofrecidos como medios probatorios extemporáneos y admitidos mediante resolución siete de fecha 24 de mayo del 2021 de folios 57 y 58, que fue consentido por resolución nueve del 05 de octubre del 2018. Pero quedo pendiente la suscripción de la escritura pública por parte del demandado, requiriéndole reiteradamente, sin que haya sido cumplido por dicha parte. –

QUINTO. – desarrollando los puntos controvertidos, consistentes en: determinar si corresponde disponer que el demandado le otorgue la escritura pública de compraventa privado que obra de fojas 7 de fecha 29 de diciembre del 2011; es importante reiterar, por un lado, que la parte demandada ostenta la situación jurídica subjetiva procesal de rebelde, conforme se aprecia de la resolución número tres, obrante a fojas treinta y seis. En ese sentido, la institución jurídica procesal de rebeldía, no constituye nada más que la situación de desobediencia del litigante por no acudió a la citación válidamente efectuada por el juez. Evidentemente, se trata del demandado que ante la citación con la demanda hace caso omiso al llamado de la autoridad para que se apersona y conteste la demanda. Siendo así, ostenta una naturaleza dual, pues, por un lado, es una sanción al sujeto procesal demandado que no absolvió la demanda y, de otro lado, se trata de un a renuncia a la defensa⁸. Bajo ese fundamento el demandado ha optado por sufrir las consecuencias procesales de su inactividad, toda vez que ellas son directamente imputables a su parte y a nadie más. la declaratoria de rebeldía produce múltiples consecuencias procesales, siendo uno de los más fundamentales para el previsto en el artículo 461 del código procesal civil, según el cual:

⁸ por ello que el español VERGÉ expresa que “Los que vean en el proceso un medio de **pacificación** jurídica harán derivar de la contumacia la **ficta confessio** y la sentencia condenatoria como consecuencia de la infracción de una obligación; mientras que los que el proceso como **uno de los varios medios** posibles para obtener la certeza jurídica, desvinculándolo del Derecho, adoptaran un criterio más objetivo y trataran la contumacia como simple inactividad” véase en VERGÉ GRAU, Juan. La rebeldía en el proceso civil. Ed Bosch. Barcelona-España.

“La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, según el cual:

1. Habiendo varios emplazados, alguno contesta la demanda;
2. La pretensión se sustente en un derecho indisponible;
3. Requiriendo la ley que la pretensión demandada se pruebe con documento, este no fue acompañado a la demanda; o
4. El juez declare, en resolución motivada, que no le producen convicción”.

En el caso de autos, concurriría la negativa de privar los efectos procesales de la rebeldía, en caso el demandante no hubiera presentado documentos para probar su pretensión; sin embargo, estos si han sido acompañados , conforme se verifica a fojas 08 a 24 , y mediante medios probatorios extemporáneos de fojas 41 a 44, por ello no se puede colegir que exista ausencia de convicción ; más aún si se debe aplicar la presunción legal relativa de verdad de los hechos expuestos en la demanda, toda vez que:

“[...] el guardar silencio cuando el juez coloca al demandado en la carga de contestar [fase de negación], es obvio que debe producir algún efecto contrario al interés de este porque, caso contrario, el proceso sería absolutamente inútil como medio de debate.

Los códigos más modernos legislan que, en tal supuesto, el demandado acepta implícitamente la existencia y exactitud de los afirmados por el actor, a consecuencia de lo cual este queda automáticamente relevado de confirmarlos [...]”⁹.

SEXTO. - Si bien, la presunción legal relativa de la verdad de los hechos expuestos es suficiente para declarar fundada la demanda, solo en aras de legitimar nuestra decisión es importante señalar algunas consideraciones sobre los aspectos de fondo.

6.1. Cabe referir que el artículo 1412° del Código Civil regula los alcances del otorgamiento de la escritura pública o cualquier otra formalidad, estableciendo que, si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad , estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

6.2. En materia de acto jurídico debe distinguirse los actos con formalidad “ad solemnitatem” o con forma solemne , de aquellos con libertad de forma; en el primer caso , la forma prescrita es un requisito de validez del acto jurídico, conforme a lo dispuesto en el artículo 140° inciso 4° del Código Civil; y en el segundo caso, las partes pueden utilizar la forma que consideren conveniente; sin que ello conlleve a la nulidad del acto jurídico, según lo preceptuado en el artículo 143° del Código Civil, pudiendo utilizarse en este caso todos los medios de prueba para acreditar la existencia del acto jurídico.

⁹ALVARADO VELLOSO, Adolfo. Introducción al estudio del derecho procesal, primera parte, Rubinzal-Culzoni.

6.3. para concebir la ontología de la acción de otorgamiento de Escritura Pública sobre bienes inmuebles , resulta necesario traer a colación el Artículo 1529° del Código Civil, el cual define a la compraventa como el contrato “[...] por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar precio en dinero”, también resulta necesario observar que el Artículo 947° del Código Civil, establece que “la transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, [...]”

Es decir, por la conjugación de los dos artículos el contrato de compraventa acompañado de la **entrega o tradición** del bien inmueble, produce directamente la atribución del derecho de propiedad, en otros términos, al haberse adoptado el sistema de transferencia del título y modo [romano], la transferencia de propiedad de un bien inmueble del vendedor al comprador, opera con la entrega antecedida por un título causal enajenatorio.

Sin embargo; claro está, que ello no significa que el derecho de propiedad que consta en un instrumento privado, por más que tenga fecha cierta, sea igual al derecho de propiedad que conste en un instrumento público, mucho menos, que sea igual al derecho de propiedad que conste inscrito en los registros públicos, por el contrario, efectuando una interpretación sistemática de las normas jurídicas civiles, se establece que los derechos de propiedad que constan en instrumentos privados y los derechos de propiedad que constan en documentos públicos, naturalmente que guardan marcadas diferencias. Una de ellas y la más sustancial es la ausencia de seguridad jurídica del que se encuentra premunida el derecho de propiedad que consta solo en un instrumento privado [aunque tenga fecha cierta] y la relativa seguridad jurídica que ostenta el derecho de propiedad que consta en una Escritura Pública o cualquier otro instrumento público, mientras que el que consta inscrito en los Registros Públicos, goza aún más de una seguridad jurídica¹⁰ cualificada. Otra diferencia sustancial es que el derecho de propiedad consta inscrito en los registros públicos , permite ejercitar todas las atribuciones posibles dentro de la licitud; todo ello, inclusive, quizás con cierta exageración ha llevado a que la doctrina efectuó la clasificación del derecho de propiedad en derechos de propiedad relativos -los que gozan de inscripción registral-y absolutos -los que si cuentan con inscripción registral; la primera valida y eficaz solo para las partes contratantes; la segunda valida en relación a los universalidad.

¹⁰ El Tribunal Constitucional en el fundamento 4° de la sentencia recaída en el expediente N° 016-2002-AI/TC, ha establecido que “(...) la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución (...)”, mientras que en el fundamento 5 -parte infine- ha dejado sentado que “(...) para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga , las consecuencias económicas que a ella le son

consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el Derecho. **Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional** para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo” (énfasis muestra).

6.4. Es importante referir que, del contrato de promesa compraventa de un lote de terreno urbano , obrante a fojas siete y reverso , se determina la existencia de un contrato privado de compraventa de parte del demandado rebelde, del predio urbano ubicado en la calle 7 de junio Mz 21 Lt “T” del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M² , cuyos linderos son los siguientes: **Por el frente** con la calle 7 de junio con 5.00 ML., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00 ML., **por la derecha** con el lote “S” con 30.00 ML y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00 ML, pues de los medios probatorios consta el pago de S/. 90,000.00 Soles a favor del demandado siendo, que se encuentra presente el precio pactado, el cual es el elemento central del contrato de compraventa pese que el mismo no lleve la nomenclatura de CONTRATO DE COMPRAVENTA, como correlato de ello, también se verifica una obligación de transferencia del bien por parte del demandado a favor de la demandante.

6.5. del otro punto controvertido establecer el tracto sucesivo sobre el inmueble materia de otorgamiento de escritura pública. Se debe considerar que el contrato de compraventa privado cuya existencia se acaba de establecer precedentemente, ha contado contrato sucesivo conforme se aprecia del segundo testimonio de compra venta , de folios 08 a 10, del 16 de abril del 2011, celebrado entre C. a favor de B., conforme a alas clausulas primera, segunda y tercera del respectivo testimonio , el anterior vendedor del demandado ha adquirido la propiedad de su anterior propietario el concejo distrital de san Martín de Pangoa, representado por D y el Sr. E. ante el notario de Satipo con fecha 09 de abril de 1979, de modo que estamos frente a un acto jurídico legítimo, que cumple el tracto sucesivo y en especial se trata de la transferencia de un bien sobre el cual el vendedor goza de titularidad.

SEPTIMO. -de todo lo expuesto, se concluye que la obligación del demandado B de formalizar el acto jurídico celebrado con el demandante, subsiste a la fecha, por cuanto, se ha probado en forma indubitable la existencia del mencionado negocio celebrado entre las partes, el cual requiere la formalización respectiva, es decir, tal como prescribe el artículo 1549° del código civil¹¹ es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad del bien , en la medida que, como se señaló precedentemente la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública , es la de formalizar la celebración de un acto jurídico **y no la discusión sobre la validez o eficacia del acto jurídico, ni mucho menos la transmisión de la propiedad , la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir.** Por lo que, en el caso *sub litis*, el demandado se encuentra obligado a otorgar a la parte demandante la escritura pública materia de demandado.

¹¹ **Artículo 1549°** .- Perfeccionamiento de transferencia. Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

OCTAVO. - sobre las costas y costos.

Según el artículo 412° del código procesal civil prescribe: “el reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado y es de cargo de la parte vencida, *salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración*”. En ese sentido, habiéndose advertidos que el demandado se encuentra en situación de rebeldía y que no se advierte que haya accionado ejercido defensa temeraria o de mala fe, este Despacho considera exonerar del pago de las costas y costos del proceso a la parte vencida. –

4. **DECISIÓN:** por las consideraciones precedentes esbozadas y en atención a las normas invocadas en ellas, el suscrito juez del juzgado especializado en lo civil de Satipo, con la potestad conferida por el primer párrafo del artículo 138° de la constitución política del Peru, y el primer párrafo del artículo 1° del texto único ordenado de la ley orgánica del poder judicial, administrando justicia a nombre de la nación; **SE DECLARA:**

Declarar **FUNDADA** la demanda incoada por A. contra B., sobre otorgamiento de escritura pública; y, en consecuencia, **ORDENO** que el demandado B. cumpla con **OTORGAR** a favor del demandante la escritura pública del predio urbano ubicado en la calle 7 de junio Mz 21 Lt “T” del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M² , cuyos linderos son los siguientes: **Por el frente** con la calle 7 de junio con 5.00 ML., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00 ML., **por la derecha** con el lote “S” con 30.00 ML y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00 ML; conforme al plano de ubicación de folios 10; ello dentro del término de **CINCO DIAS HABILES** de consentido o ejecutoriada la presente resolución , bajo apercibimiento de ser otorgada Notarialmente por mandato de este. **Sin costas ni costos procesales.** Actúa el secretario cursor por vacaciones de la titular y por mandato del juez. **Notifíquese.-**

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA EMITIDA POR LA SEGUNDA SALA MIXTA Y
LIQUIDADORA PENAL DE CHANCHAMAYO.**

SENTENCIA DE VISTA N° - 2021

Expediente : 00334-2017-0-3406-JR-CI-01
Materia : Otorgamiento de Escritura Publica
Relator : Y
Demandante : A
Demandado : B
Juez superior ponente : X

SUMILLA: "...el llamado saneamiento , se refiere a que el predio debía inscribirlo en los registros públicos y recién podía otorgar la escritura pública a su favor, sin embargo , dicha condición resulta inoficiosa, por cuanto no es requisito la inscripción registral para otorgar la escritura pública, siendo más bien obligación del vendedor otorgarle todas las facilidades al comprador para poder formalizar la compra venta con instrumento que le otorgue mayor seguridad jurídica, como lo es una escritura pública”.

Resolución Número

Doce

Chanchamayo, veintiséis de noviembre del dos mil veintiuno. -

I. VISTOS

1.1. Materia de grado.

Viene en grado de apelación **la sentencia contenida en la resolución número ocho**, de fecha veintisiete de agosto del dos mil veintiuno de fojas 60/76, que declara **FUNDADA** la demanda incoada por A contra B, sobre otorgamiento de escritura pública; y, en consecuencia , **ORDENO** que el demandado B. cumpla con **OTORGAR** a favor del demandante la escritura pública de compraventa respecto del predio urbano ubicado en la Calle 7 de junio Mz 21 Lt “T” del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M² , cuyos linderos son los siguientes: **Por el frente** con la Calle 7 de junio con 5.00 ML., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00 ML., **por la derecha** con el lote “S” con 30.00 ML y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00 ML; conforme al plano de ubicación de folios 10; ello dentro del término de **CINCO DIAS HABILES** de consentido o ejecutoriada la presente resolución , bajo apercibimiento de ser otorgada Notarialmente por mandato de este. Con lo demás que contiene.

1.2. Fundamentos de la apelación.

Mediante escrito de fojas 82/84 el demandado B interpone recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número ocho, SOLICITANDO se declare la revocatoria , indicando en resumen lo siguiente: a) el juez al analizar el contrato el contrato denominado : “promesa de compraventa” ha realizado una interpretación errónea , por cuanto dicho contrato se materializaría cuando mi persona sanee el bien inmueble, por cuanto ambas partes sabíamos que dicho inmueble tenía problemas judiciales , y que hasta la fecha continua un proceso judicial en el expediente N° 00176-2011-0-1508-JM-CI-01 seguidos por mi persona contra F. y G. sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble materia del presente proceso. Asimismo, actualmente existe un proceso de nulidad de acto jurídico expediente N° 00293-2017-0-3406-JR-CI-01,

seguido por F. y G. contra B, H., y I., justamente sobre el documento en la cual mi persona ha comprado el inmueble materia de litis.

b) el contrato de promesa de venta que se ha realizado teniendo en cuenta dichos problemas, y estaba condicionando a que mi persona sanee bien inmueble a efectos de otorgarle la escritura pública, y que al culminar sanear el inmueble mi persona recién otorgaría la escritura pública y el me cancelaría el total del precio. Cabe precisar que actualmente continúan los procesos , es más el juzgado civil de Satipo en el expediente N° 00176-2011-0-1508-JM-CI-01 seguidos por mi persona contra F y G sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble y la sala civil de la Merced , me dieron la razón , y actualmente se encuentra en ejecución para lanzamiento , pero que los demandados en dicho proceso , han entablado un proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta contra dicha sentencia Expediente N° 00173-2019-3406-JR-CI-01, el mismo que ha sido declarado improcedente pero actualmente en estado de apelación , similar caso se encuentra el proceso de nulidad de acto jurídico en la que ha sido declarado infundada su demanda pero se encuentra en estado de apelación.

1.3. Fundamentos del juez de la Causa.

El juez de la causa ha sostenido básicamente lo siguiente:

- El artículo 412° del código civil, establece respecto a la existencia de las partes del cumplimiento de la formalidad lo siguiente: *“si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revisa la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas 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”* (el resaltado es nuestro). Infiriéndose de tal disposición que el fin de los procesos de otorgamiento de escritura pública reside en la formalización de un **acto jurídico determinado** porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes.
- En el caso de autos; la pretensión postulada por la demandante A, es que el demandado B, le **otorgue escritura pública** de compraventa del predio urbano ubicado en la Calle 7 de junio Mz 21 Lt “T” del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M² , cuyos linderos son los siguientes: **Por el frente** con la Calle 7 de junio con 5.00 ML., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00 ML., **por la derecha** con el lote “S” con 30.00 ML y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00 ML; conforme al plano de ubicación de folios 10 de autos. Fundamenta la demanda, en que, con fecha 29 de diciembre del 2011, ambas partes suscribieron el contrato de Promesa Compra Venta de un Lote de Terreno Urbano, pagando los demandantes el importe de S/.90,000.00 nuevos soles, como señala la cláusula tercera del contrato, importe que ha sido cancelado de la siguiente manera: a la suscripción del presente contrato se entregó la suma de S/. 65,000.00 soles quedando un saldo pendiente por cancelar en la suma de S/. 25,000.00 dicho monto se cancelaría cuando el demandado regularizara el saneamiento del Título de propiedad, según acuerdo con el demandado tal como señala la cláusula tercera del referido contrato de compra y venta. Asimismo, posterior a la suscripción del referido contrato pese a que el demandado no cumplía con regularizar el saneamiento del título de propiedad esta parte cumplió con pagar el saldo por dicha propiedad en la suma de S/. 15,000.00 soles, esto de la siguiente manera: con fecha 05 de enero del 2012 la suma de S/. 3,500.00 y con fecha 10 de enero del 2012 la suma de la suma de S/. 3,500.00 y con fecha 02 de febrero del 2012 la suma de S/.8,000.00 haciendo un total de 15,000.00, tal como se puede comprobar con los recibos manuscritos al reverso del contrato de compra y venta: corroborado esto con el recibo de dinero de fecha 04 de julio del 2016 que adjunto al presente como prueba quedando por tanto un saldo pendiente por pagar en la suma de S/. 10,000.00; suma que ha sido **CONSIGNADA** a favor del demandado conforme se aprecia del **Auto Final emitido en el expediente**

N° 85-2017-0-1508-JP-CI-01 que obra a fojas 40 y siguientes; que fueron ofrecidos como medios probatorios extemporáneos y admitidos mediante resolución siete de fecha 24 de mayo del 2021 de folios 57 y 58, y que fue consentido por resolución nueve del 05 de octubre del 2018. Pero quedo pendiente la suscripción de escritura pública por parte del demandado, requiriéndole reiteradamente, sin que haya sido cumplido por dicha parte. -

- En materia de acto jurídico debe distinguirse los actos con formalidad “ad solemnitatem” o con forma solemne , de aquellos con libertad de forma; en el primer caso, la forma prescrita es un requisito de validez del acto jurídico, conforme a lo dispuesto en el artículo 140° del código civil; y en el segundo caso, las partes pueden utilizar la forma que consideren convenientes , sin que ello conlleve a la nulidad dela acto jurídico , según lo preceptuado En el artículo 143° del código civil, pudiendo utilizarse en este caso todos los medios de prueba para acreditar la existencia del acto jurídico.

- Es importante referir que, del Contrato Promesa Compraventa de un Lote de Terreno Urbano , obrante a fojas siete y reverso , se determina la existencia de un contrato privado de compraventa de parte del demandado rebelde , del predio urbano ubicado en la Calle 7 de junio Mz 21 Lt “T” del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M² , cuyos linderos son los siguientes: **Por el frente** con la Calle 7 de junio con 5.00 ML., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00 ML., **por la derecha** con el lote “S” con 30.00 ML y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00 ML; pues de los medios probatorios consta el pago de S/.90,000.00 soles a favor del demandado siendo, que se encuentra presente el precio pactado, el cual es el elemento central del contrato de compraventa pese que el mismo no lleve la nomenclatura de CONTRATO DE COMPRAVENTA, como correlato de ello. También se verifica una obligación de transferencia del bien por parte del demandado a favor de la demandante.

- Se ha contado con el tracto sucesivo sobre el inmueble materia de otorgamiento de Escritura Pública, conforme se aprecia del segundo testimonio de Compra Venta , de folios 08 a 10, del 16 de abril del 2011, celebrado entre I. a favor de B., conforme a las cláusulas primera, segunda y tercera del respectivo testimonio , el anterior vendedor del demandado ha adquirido la propiedad de su anterior propietario el Concejo Distrital de San Martin de Pangoa, representado por el Sr. XX y el Sr YY ante el notario de Satipo con fecha 09 de abril de 1979, de modo que estamos frente a un acto jurídico legítimo, que cumple el tracto sucesivo y en especial se trata de la transferencia de un bien sobre el cual el vendedor goza de titularidad.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: de las facultades de revisión:

La facultad del colegiado se encuentra centrada a la revisión de los errores alegados en el recurso de apelación, es decir al error de actividad o de juicio que puedan conducir a la nulidad o revocatoria de la resolución impugnada. De conformidad con lo expuesto en el artículo 364° del código procesal civil¹ el órgano jurisdiccional superior examina, 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 ello el que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria. -

¹ **artículo 364.** 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.

Artículo 366. el que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.

SEGUNDO: consideraciones generales:

2.1. Del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva

El artículo 139.3 de la constitución política prescribe:

“la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al afecto, cualquiera sea su denominación”, concordante con lo dispuesto en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil que establece *“ Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso ”*.

Así nuestro tribunal constitucional, sobre el **derecho a la tutela efectiva** en el expediente N° 01689-2014-AA/TC fundamento 5. Ha sostenido:

“El artículo 139°, inciso 3), de la constitución reconoce: 1) el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción y; 2) el derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales esenciales del procesado, principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: una formal y otra sustantiva; mientras que en la de carácter formal, los principios y reglas que la integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación. Etc.; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”².

2.2. Con relación al derecho a la debida motivación el tribunal constitucional en el expediente N.º 01689-2014-AA/TC Fundamento 7. ha señalado: “Este tribunal, en relación a la motivación de las resoluciones, reconocido por el artículo 139°, inciso 5) de la constitución, ha establecido que tal derecho obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones, modificaciones o alteraciones del debate procesal. Asimismo, prohíbe a los jueces a dejar incontestada una o varias pretensiones o desviar la decisión del marco del debate judicial ya que ello generaría indefensión”³.

“(…) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolverlas causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”⁴.

² véase en: www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf

³ véase en: www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf

⁴ véase el fundamento 12 de la sentencia publicada en <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2013/04298-2012-AA.html>.

TERCERO: análisis del caso:

3.1. resolviendo el agravio

a) El juez al analizar el contrato denominado: “promesa de compraventa” ha realizado una interpretación errónea, por cuanto dicho contrato se materializaría cuando mi persona sanee el bien inmueble, por cuanto ambas partes sabíamos que dicho inmueble. tenía problemas judiciales, y que hasta la fecha continua un proceso judicial en el expediente N° 00176-2011-0-1508-JM-CI-01 seguidos por mi persona contra NN. y MM. sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble materia del presente proceso. asimismo, actualmente existe un proceso de nulidad de acto jurídico expediente N° 00293-2017-0-3406-JR-CI-01, seguido por F y G. contra B., H. y I., justamente sobre el documento en la cual mi persona ha comprado el inmueble materia de litis.

3.1.1. El contrato de compraventa de un Lote de Terreno Urbano, ubicado en la Calle 7 de junio Mz 21 Lt “T” del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M² , cuyos linderos son los siguientes: **Por el frente** con la Calle 7 de junio con 5.00 ML., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00 ML., **por la derecha** con el lote “S” con 30.00 ML y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00 ML (fs. 7 y vuelta) indicaba que *“dicho lote urbano cuenta con escritura pública que se encuentra en regularización”*, consistiendo la regularización en la inscripción registral.

3.1.2. a fojas 8/10 vuelta, obra la escritura pública celebrada el día dieciséis de abril del dos mil once, por la que C. Transfiere su propiedad, a favor de B, el Lote de terreno signado con la Letra “T” de la Manzana número veintiuno (21) ubicado dentro del cercado del distrito de San Martín de Pangoa, provincia de Satipo, de una extensión de 300M².

3.1.3. La falta de saneamiento, como señala el demandado, esto es la inscripción registral, no es impedimento para otorgar la escritura pública, tampoco lo son los procesos judiciales a los que hace referencia, más cuando no ha acreditado la existencia de tales procesos.

3.2. respondiendo el agravio **b) el contrato de promesa de venta se ha realizado teniendo en cuenta dichos problemas, y estaba condicionando a que mi persona sanee el bien inmueble a efectos de otorgarle la escritura pública y el me cancelaría el total del precio. Cabe precisar que actualmente continúan los procesos, es más el Juzgado Civil de Satipo en el expediente N° 00176-2011—0-1508-JM-CI-01 seguidos por mi persona contra F y G sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble y la sala civil de La Merced, me dieron la razón, y actualmente se encuentra en ejecución para lanzamiento, pero que los demandados en dicho proceso, han entablado un proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta contra dicha sentencia Expediente N° 00173-2019-0-3406-JR-CI-01, el mismo que ha sido declarado improcedente pero actualmente en estado de apelación, similar caso se encuentra el proceso de nulidad de acto jurídico en la que ha sido declarado infundada su demanda pero se encuentra en estado de apelación.**

3.2.1. Se entiende del contrato de compra venta celebrado entre la demandante con el demandado, que el llamado saneamiento, se refiere a que el predio debía inscribirlo en los Registros Públicos y recién podía otorgar la escritura pública a su favor, sin embargo, dicha condición resulta inoficiosa, por cuanto no es requisito la

inscripción registral para otorgar la escritura pública, siendo más bien obligación del vendedor otorgarle todas las facilidades al comprador para poder formalizar la compra venta con instrumento que le otorgue mayor seguridad jurídica, como lo es una escritura pública.

3.2.2. El precio pactado por la compra venta ya fue cancelado, conforme a los recibos de pago presentados por la demandante y el proceso sobre ofrecimiento de pago y consignación (fs. 11, 40/43), con el que estuvo de acuerdo el demandado, pues lo recibió y no se opuso a ello, con lo cual se encuentra perfeccionada la compra venta, esto es la existencia del bien y el pago del precio convenido. Además, que el bien inmueble tiene matricidad sustentada en un título de propiedad bajo escritura pública.

3.2.3. en cuanto a la existencia de procesos judiciales en curso, no impiden el otorgamiento de la escritura pública, más aún como se ha indicado, el demandado no ha presentado medio de prueba que acredite la existencia de dichos procesos y que puedan ser incompatibles con el presente proceso o pueda limitar la fundabilidad de la presente demanda.

II. DECISIÓN:

CONFIRMAR la sentencia contenida en la resolución número ocho, de fecha veintisiete de agosto del dos mil veintiuno de fojas 60/76, que declara **FUNDADA** la demanda incoada por A contra B, sobre otorgamiento de escritura pública; y, en consecuencia, **ORDENO** que el demandado **B** cumpla con **OTORGAR** a favor de la demandante la escritura pública de compra venta respecto del predio urbano ubicado en la Calle 7 de junio Mz 21 Lt "T" del distrito de Pangoa y provincia de Satipo de una extensión de 150 M² , cuyos linderos son los siguientes: **Por el frente** con la Calle 7 de junio con 5.00 ML., **por el fondo** con propiedad del vendedor con 5.00 ML., **por la derecha** con el lote "S" con 30.00 ML y **por la izquierda** con propiedad del vendedor con 30.00 ML; conforme al plano de ubicación de folios 10; ello dentro del término de **CINCO DIAS HABILES** de consentido o ejecutoriada la presente resolución, bajo apercibimiento de ser otorgada Notarialmente por mandato de este con lo demás que contiene.

Notifíquese y devuélvase. -

Ss.

BL

VA

GH

Anexo 06. Declaración Jurada de Integridad Científica y Conflictos de Interés

Yo, Lizbeth Katty Gutierrez Ortiz, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad (DNI) N.º 74696179, con domicilio en AA. VV. Manantial, distrito Rio Negro, provincia Satipo y departamento Junin, en mi condición de: Autor/Investigador responsable vinculado al proyecto de investigación titulado: “Caracterización sobre Otorgamiento de Escritura Pública; Caso N° 00334-2017-0-3406-JR-CI-01; Distrito Judicial de la Selva Central, 2026”

DECLARO BAJO JURAMENTO lo siguiente:

I. DECLARACIÓN DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

1. Que el proyecto de investigación presentado ha sido elaborado respetando los principios de honestidad, veracidad, rigor metodológico, transparencia y responsabilidad científica, conforme al Reglamento de Integridad Científica de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.
2. Que los datos, resultados, fuentes bibliográficas, instrumentos y procedimientos metodológicos declarados en el proyecto son auténticos y verificables, y no han sido fabricados, falsificados ni manipulados.
3. Que me comprometo a ejecutar la investigación conforme a lo aprobado por el Comité de Ética de la Investigación (CEI), absteniéndome de realizar modificaciones sustanciales sin la autorización previa correspondiente.
4. Que respeto y respetaré los derechos de autor, la propiedad intelectual y las normas de citación académica vigentes, evitando toda forma de plagio, autoplagio o apropiación indebida.
5. Que conozco que cualquier infracción a los principios de integridad científica será evaluada conforme al Reglamento de Integridad Científica y demás normativa institucional aplicable.

II. DECLARACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

6. Que declaro haber evaluado la existencia de conflictos de interés reales, potenciales o aparentes que pudieran influir en el diseño, ejecución, análisis o difusión de los resultados de la investigación.
7. En relación con el proyecto de investigación señalado:

NO PRESENTO conflictos de interés.

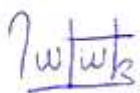
SÍ PRESENTO conflictos de interés, los cuales describo a continuación:

8. Que me comprometo a informar oportunamente al Comité de Ética de la Investigación cualquier situación sobreviniente que pudiera constituir un conflicto de interés durante el desarrollo de la investigación.

III. DECLARACIÓN FINAL

9. Que la información consignada en la presente declaración jurada es verdadera, completa y fidedigna, y que soy consciente de las responsabilidades administrativas, académicas y legales que se derivan de una declaración falsa u omisión deliberada.
10. Que autorizo al Comité de Ética de la Investigación y a las instancias competentes de la universidad a verificar la información declarada, en el marco de sus funciones.

Chimbote, 08 de marzo del 2026.





.....
LIZBETH KATTY GUTIERREZ ORTIZ
DNI:74696179
Anexo 07. Evidencia de ejecución de la tesis

