



FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

ACTA N° 0195-068-2026 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **07:41** horas del día **09** de **Agosto** 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:

CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO Presidente
LIVIA ROBALINO WILMA YECELA Miembro
RUEDA ZEGARRA WILFREDO SALVADOR Miembro
Mgtr. ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA; CASO N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; DEL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2026.**

Presentada Por :
(3106171484) **ANGELES PARIONA JEYSON ALEXIS**

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 TITULO PROFESIONAL de **Abogado**.

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

CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO
Presidente

LIVIA ROBALINO WILMA YECELA
Miembro

RUEDA ZEGARRA WILFREDO SALVADOR
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 PUBLICA; CASO N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; DEL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2026. Del (de la) estudiante ANGELES PARIONA JEYSON ALEXIS, asesorado por ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 4% 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, 14 de Setiembre del 2026




Mgtr. Roxana Torres Guzman
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

DEDICATORIA

A mis padres y mis hermanos por enseñarme a no rendirme y luchar por mis sueños.

A mis abuelos quienes son el motivo de seguir adelante.

Jeyson Alexis Angeles Pariona

AGRADECIMIENTO

A todos mis familiares y amistades por
Haberme apoyado desde el inicio de mi
Carrera.

A la plana docente de la ULADECH
Católica por haberme enseñado y
haberme dado una correcta formación
académica durante mis años de estudio.

Jeyson Alexis Angeles Pariona

ÍNDICE GENERAL

CARÁTULA.....	I
ACTA DE SUSTENTACIÓN.....	II
CONSTANCIA 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 de la realidad problemática.....	1
1.2. Enunciado del problema	3
1.3. Justificación.....	3
1.4. Objetivos	5
II. MARCO TEÓRICO	7
2.1. Antecedentes	7
2.2. Bases teóricas	11
2.3. Marco Conceptual	41
III: METODOLOGÍA	43
3.1. Nivel, Tipo Y Diseño De Investigación.....	43
3.2. Unidad de Análisis	44
3.3. Técnicas e Instrumento de Recolección de Datos.....	44
3.4. Método de Análisis de Datos.....	45
3.5. Procedimiento De Recolección De Datos Y Plan De Análisis De Datos.....	46
3.6. Aspectos Éticos	47
IV. RESULTADOS	50
V. DISCUSIÓN	55
VI. CONCLUSIONES	68

VII. RECOMENDACIONES	72
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	74
ANEXOS.....	77
Anexo 01 Matriz de consistencia lógica.....	78
Anexo 02 Matriz de operacionalización de categorías	79
Anexo 03 Instrumento de recolección de información	80
Anexo 04: Validación de Instrumento.....	81
Anexo 05: Evidencia empírica documental	93
Anexo 06: Declaración Jurada de Integridad Científica y Conflictos de Interés.....	101
Anexo 07: Evidencia de ejecución de la tesis.....	103

ÍNDICE DE RESULTADOS

Cuadro 1: Pretensiones establecidas en la demanda	50
Cuadro 2: Hechos probados	51
Cuadro 3: Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia.....	52
Cuadro 4: La pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.....	53
Cuadro 5: Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia.....	54

RESUMEN

El otorgamiento de escritura pública constituye un proceso judicial orientado a formalizar actos jurídicos previamente celebrados, garantizando la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad. La presente investigación tuvo como objetivo determinar la caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; Caso N.º 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026. La metodología empleada fue de enfoque cualitativo, nivel descriptivo, diseño no experimental, retrospectivo y transversal; la unidad de análisis estuvo constituida por el expediente judicial concluido, utilizándose como técnicas la observación y el análisis de contenido, y como instrumento una guía de observación. Los resultados permitieron identificar los hechos que sustentaron la pretensión, los hechos probados, los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentaron las decisiones judiciales en primera y segunda instancia, así como los fundamentos del recurso de apelación. Se determinó que, aunque se acreditó la existencia del contrato de compraventa y los medios probatorios correspondientes, la Sala Superior revocó la sentencia de primera instancia y declaró improcedente la demanda por falta de legitimidad para obrar activa de la parte demandante. Se concluye que el proceso de otorgamiento de escritura pública exige no solo la existencia del acto jurídico y el cumplimiento de las obligaciones contractuales, sino también la acreditación de los presupuestos procesales necesarios para que el órgano jurisdiccional pueda emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.

Palabras clave: caracterización, compraventa, escritura pública, legitimidad para obrar y otorgamiento

ABSTRACT

The proceeding for the formal execution of a public deed is a judicial process aimed at formalizing previously concluded legal acts, thereby ensuring legal certainty and the protection of property rights. This research aimed to determine the characteristics of the process for the formal execution of a public deed in Case No. 00352-2018-0-0504-JM-CI-01 within the Ayacucho Judicial District, 2026. The methodology employed a qualitative approach, a descriptive level, and a non-experimental, retrospective, and cross-sectional design; the unit of analysis consisted of the concluded judicial case file, utilizing observation and content analysis as techniques, and an observation guide as the instrument. The results identified the facts supporting the claim, the proven facts, the factual and legal grounds underpinning the judicial decisions at both the trial and appellate levels, as well as the grounds for the appeal. It was determined that, although the existence of the purchase-and-sale agreement and the corresponding evidence were established, the Superior Court reversed the trial court's judgment and declared the lawsuit inadmissible due to the plaintiff's lack of standing to sue. The study concludes that the process for the formal execution of a public deed requires not only the existence of the legal act and the fulfillment of contractual obligations but also the substantiation of the necessary procedural prerequisites for the court to issue a ruling on the merits of the dispute.

Keywords: characterization, execution, purchase and sale, public deed and standing to sue.

I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.Descripción de la realidad problemática

1.1.1. Caracterización del Problema

Nivel Internacional

En Ecuador, Navarro (2023) desarrolló la investigación titulada La promesa de compraventa de un bien inmueble y sus efectos jurídicos, cuyo propósito fue analizar la promesa de compraventa de bienes inmuebles y su incidencia en la seguridad jurídica del comprador. El autor señala que, aunque el Código Civil dispone que este tipo de contratos debe formalizarse mediante escritura pública, en la práctica muchas operaciones continúan celebrándose de manera privada, limitándose incluso al reconocimiento de firmas. Esta situación genera dificultades cuando una de las partes exige el cumplimiento del acuerdo, debido a que no se han observado las formalidades previstas por la ley. Asimismo, sostiene que la promesa de compraventa constituye un compromiso mediante el cual las partes asumen la obligación de perfeccionar la transferencia del bien dentro del plazo convenido. Por ello, considera necesario fortalecer las medidas legales que garanticen una mayor protección a quienes celebran estos contratos, especialmente frente a los casos de incumplimiento.

En México, Loaiza (2023) explica que la reserva de dominio constituye una modalidad del contrato de compraventa mediante la cual el vendedor mantiene la propiedad del bien hasta que el comprador cumpla con el pago total del precio o con la condición previamente acordada por las partes para que se produzca la transferencia del dominio. El autor señala que esta figura representa una garantía para el vendedor, especialmente cuando el pago no puede realizarse al mismo tiempo que la celebración del contrato y la entrega del bien, ya que permite asegurar el cumplimiento de la obligación asumida por el comprador.

Nivel Nacional

El otorgamiento de escritura pública constituye el mecanismo mediante el cual un acto jurídico celebrado entre las partes adquiere la formalidad exigida por la ley a través de la intervención notarial. Este procedimiento resulta esencial en actos como la compraventa, la

donación y la constitución de hipotecas, ya que brinda seguridad jurídica y garantiza la plena eficacia de sus efectos legales.

El otorgamiento de escritura pública tiene como propósito brindar seguridad jurídica a las personas que intervienen en un acto jurídico. A través de esta formalidad, se protege el ejercicio del derecho de propiedad y se facilita el reconocimiento de la titularidad del bien mediante su inscripción en los registros públicos, otorgando mayor certeza y eficacia a los derechos de sus titulares (Equipo de Expertos en Jurídico, 2024).

De acuerdo con el artículo 1412 del Código Civil, la pretensión de otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa exige que se encuentren acreditados los elementos esenciales de este acto jurídico, como la existencia de las partes, el bien objeto de la transferencia, la obligación de transmitir la propiedad y el precio convenido. La ausencia de cualquiera de estos requisitos impide que prospere la solicitud de formalización mediante escritura pública (Cas. N.º 857-2020, Lima Este).

La Corte Suprema ha precisado que una escritura pública otorgada en cumplimiento de una resolución judicial firme no puede ser cuestionada mediante una demanda de nulidad de acto jurídico. Ello se debe a que su otorgamiento no deriva de la voluntad de las partes, sino del mandato contenido en una decisión judicial con autoridad de cosa juzgada (Cas. N.º 1628-2017, Ica).

La Corte Suprema ha establecido que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene como único propósito otorgar la formalidad legal a un acto jurídico previamente celebrado, sin que en esta vía corresponda analizar su validez. Por esa razón, este tipo de pretensiones se tramita mediante el proceso sumarísimo. Asimismo, precisó que la existencia de un proceso destinado a obtener la escritura pública no impide que, en otro proceso independiente, pueda discutirse la validez del acto jurídico, ya que ambas pretensiones persiguen finalidades distintas y deben tramitarse por las vías procesales que la ley establece (Cas. N.º 2952-2003, Lima).

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es la institución responsable de inscribir y dar publicidad a los actos y derechos relacionados con la propiedad inmueble en el Perú. En ese contexto, la inscripción registral cumple un papel fundamental para

fortalecer la seguridad jurídica y brindar certeza sobre la titularidad de los bienes. De acuerdo con la SUNARP (2026), durante el primer trimestre de 2026 se inscribieron 64 202 compraventas de inmuebles, cifra que representa un incremento del 11,21 % respecto del mismo periodo de 2024, cuando se registraron 57 733 inscripciones. Este crecimiento, observado en todos los departamentos del país, evidencia una mayor tendencia hacia la formalización e inscripción de las transferencias de propiedad.

En el caso N.º 00352-2018-0-0504-JM-CI-01, correspondiente al Distrito Judicial de Ayacucho, las partes celebraron un contrato de compraventa el 27 de mayo de 1992, mediante el cual los demandados transfirieron una fracción de terreno a favor de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi. De acuerdo con la demanda, el precio del inmueble fue pagado en su totalidad; sin embargo, los vendedores no cumplieron con otorgar la escritura pública que permitiera formalizar la transferencia de la propiedad. Antes de iniciar el proceso judicial, la parte demandante intentó llegar a un acuerdo a través de la conciliación extrajudicial, pero este mecanismo no permitió solucionar el conflicto. Debido a ello, recurrió al Poder Judicial para solicitar el otorgamiento de la escritura pública. A partir de esta situación surge la siguiente interrogante de investigación:

1.2.Enunciado del problema

¿Cuál es la caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; caso N° 00352-2018-0-0504-jm-ci-01; del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026?

1.3. Justificación

La presente investigación se justifica por la importancia que tiene el otorgamiento de escritura pública en la formalización de los actos jurídicos y en la protección de la seguridad jurídica. Su desarrollo permitió analizar el sustento legal de esta institución, así como su aplicación práctica y las dificultades que pueden presentarse al momento de exigir el cumplimiento de esta obligación

1.3.1. Justificación constitucional

La investigación encuentra sustento en la Constitución Política del Perú porque el otorgamiento de escritura pública fortalece el ejercicio del derecho de propiedad reconocido en el artículo 2, inciso 16. Al dar forma legal a un acto jurídico, permite que el derecho del propietario cuente con mayor protección frente a terceros y pueda hacerse valer con mayor seguridad. Además, guarda relación con el artículo 70 de la Constitución, que reconoce la propiedad como un derecho inviolable y establece que su ejercicio debe realizarse en armonía con el bien común.

La investigación también se sustenta en el principio de seguridad jurídica y en el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, reconocido en el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú. En ese marco, corresponde al Estado brindar a las personas mecanismos que les permitan obtener la formalización de los actos jurídicos cuando estos cumplen con los requisitos previstos por la ley. De esta manera, se protege el ejercicio de sus derechos y se fortalece la confianza en las decisiones que emiten los órganos jurisdiccionales.

1.3.2. Justificación teórica

La investigación se justifica desde el punto de vista teórico porque permite profundizar en el estudio del otorgamiento de escritura pública y de su importancia dentro de los contratos de transferencia de propiedad. Asimismo, el análisis del artículo 1412 del Código Civil contribuye a una mejor comprensión del derecho que tienen las partes a exigir la formalización de los actos jurídicos cuando estos ya han sido válidamente celebrados. De igual manera, permite valorar la importancia de esta formalidad para el acceso al registro y para el fortalecimiento de la seguridad jurídica.

1.3.3. Justificación práctica

La investigación se justifica desde el punto de vista práctico porque aborda una situación que afecta con frecuencia a quienes han adquirido un inmueble, pero aún no cuentan con la escritura pública que formalice su derecho. Esta realidad genera

incertidumbre y puede dificultar la inscripción del bien en los registros públicos, además de exponer al propietario a conflictos como dobles ventas, embargos o controversias sobre la titularidad. En ese sentido, el estudio resalta la importancia del otorgamiento de escritura pública como un mecanismo que brinda mayor seguridad jurídica y protege los derechos de quienes intervienen en este tipo de actos.

1.3.4. Justificación metodológica

La investigación se justifica desde el punto de vista metodológico porque permitió estudiar un caso judicial concluido mediante un enfoque cualitativo, con un diseño no experimental, de corte transversal y nivel descriptivo. La aplicación de esta metodología facilitó el análisis de las actuaciones procesales, los medios probatorios y las decisiones emitidas por los órganos jurisdiccionales. Gracias a ello, fue posible comprender cómo se desarrolló el proceso de otorgamiento de escritura pública y cuáles fueron los criterios que sustentaron la resolución del caso.

Asimismo, la investigación empleó el análisis documental como técnica para examinar la información contenida en el caso, utilizando instrumentos previamente revisados y validados por especialistas. Esto permitió obtener información confiable y pertinente para el desarrollo del estudio. Del mismo modo, el análisis ordenado de los hechos, las actuaciones procesales y las decisiones judiciales contribuyó a organizar la información jurídica del caso, facilitando una mejor comprensión de la forma en que se aplica la normativa sobre el otorgamiento de escritura pública.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Determinar la caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; caso N° 00352-2018-0-0504-jm-ci-01; del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026

1.4.2. Objetivos Específicos

Para lograr el objetivo general, se hace referencia a los objetivos particulares que la acompañan, que son los siguientes:

1. Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada.
2. Identificar los hechos probados.
3. Identificar los fundamentos facticos, jurídicos y la decisión adoptada en primera instancia.
4. Identificar la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.
5. Identificar los fundamentos facticos, jurídicos y la decisión adoptada en segunda instancia.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes Internacionales

García (2023), en Panamá, desarrolló la tesis titulada *La protección de la propiedad privada en la Justicia Comunitaria de Paz*, presentada en la Universidad de Panamá. La investigación tuvo como propósito analizar la evolución del derecho de propiedad desde el Derecho romano y demostrar la necesidad de contar con un procedimiento civil que permita proteger este derecho dentro de la Justicia Comunitaria de Paz, respetando las garantías del debido proceso. Para ello, empleó un enfoque mixto, de carácter cualitativo y cuantitativo, y aplicó encuestas a 22 abogados. Entre sus principales hallazgos, la autora concluye que, aunque la Justicia Comunitaria de Paz representa un modelo novedoso de administración de justicia, su normativa aún presenta vacíos en materia civil, por lo que resulta necesario recurrir a la legislación general para garantizar una adecuada protección del derecho de propiedad.

Vega (2021), en Ecuador, presentó en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil la tesis de maestría titulada *Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles*. La investigación tuvo como finalidad examinar, desde el ámbito jurídico y doctrinario, la regulación de la promesa de compraventa y evaluar la posibilidad de incorporar una normativa que permita la inscripción de este tipo de contratos en el sistema registral ecuatoriano. Para ello, desarrolló una investigación con enfoque cualitativo, basada en el análisis de la legislación vigente, la doctrina especializada, la práctica notarial y registral, así como en entrevistas y el estudio comparado de las legislaciones de Colombia, Chile y España. Como resultado, concluyó que la inscripción de los contratos de promesa de compraventa contribuiría a fortalecer la seguridad jurídica, garantizar el acceso a la información y brindar mayor protección a las partes que intervienen en este tipo de negocios jurídicos.

Aranda (2020), en España, presentó en la Universidad de Jaén la tesis de grado titulada *El contrato de compraventa*. La investigación tuvo como propósito estudiar la naturaleza jurídica de este contrato y analizar los principales elementos que lo conforman. Para ello,

desarrolló una investigación de enfoque cualitativo, basada en la revisión de la doctrina, la normativa civil y la jurisprudencia relacionada con esta institución jurídica. Entre sus conclusiones, el autor destaca que el contrato de compraventa constituye una de las figuras contractuales más utilizadas en las relaciones jurídicas y económicas, debido a que facilita el intercambio de bienes y contribuye al desarrollo de las actividades comerciales y patrimoniales de la sociedad.

2.1.2. Antecedentes Nacionales

Borgos y Bonilla (2024), en Pucallpa, presentaron en la Universidad Privada de Pucallpa la tesis titulada La nulidad del acto jurídico y el proceso de otorgamiento de escritura pública en los Juzgados Civiles del Distrito Judicial de Ucayali, 2024. La investigación tuvo como propósito establecer la relación entre la nulidad del acto jurídico y el proceso de otorgamiento de escritura pública. Para ello, desarrollaron una investigación básica, de nivel descriptivo correlacional, con diseño no experimental y enfoque cuantitativo. La información fue obtenida mediante la aplicación de cuestionarios a una muestra de 90 profesionales. Los resultados mostraron que el 57,78 % de los participantes consideró que la nulidad del acto jurídico se presenta en este tipo de procesos, mientras que el 42,22 % opinó lo contrario. Respecto al otorgamiento de escritura pública, el 68,89 % señaló que este proceso tiene como finalidad formalizar un negocio jurídico celebrado mediante documento privado, en tanto que el 31,11 % manifestó una posición distinta. Finalmente, los autores concluyeron que existe una relación significativa entre la nulidad del acto jurídico y el proceso de otorgamiento de escritura pública en los Juzgados Civiles del Distrito Judicial de Ucayali.

Araujo (2023), en Lima, presentó en la Universidad Norbert Wiener la tesis de grado titulada Influencia del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023. La investigación tuvo como finalidad analizar la incidencia que tiene el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral. Para alcanzar este propósito, desarrolló un estudio de enfoque cualitativo, de tipo básico, con nivel exploratorio y diseño transversal. La información fue obtenida mediante la revisión de fuentes bibliográficas y el análisis de un caso judicial. Como principal conclusión, el autor señala que el proceso de otorgamiento de escritura pública constituye un mecanismo que permite

exigir el cumplimiento de la obligación de formalizar un acto jurídico previamente celebrado, favoreciendo su acceso al registro y fortaleciendo la seguridad jurídica registral.

Edquen (2020), en Lambayeque, presentó en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo la tesis de grado titulada La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria. La investigación tuvo como propósito analizar si la ausencia de un plazo de prescripción para exigir el otorgamiento de escritura pública afecta el proceso de formalización de la propiedad inmobiliaria en el Perú. Para ello, desarrolló un estudio con enfoque cualitativo, de nivel descriptivo y exploratorio. Como resultado, el autor concluyó que la imprescriptibilidad de esta acción favorece la permanencia de la informalidad en las transferencias de bienes inmuebles. En atención a ello, propuso incorporar la pretensión de otorgamiento de escritura pública dentro del supuesto previsto en el artículo 2001, inciso 1, del Código Civil, al considerar que se trata de una acción de naturaleza personal.

2.1.3. Antecedentes Locales

Valle (2025), en Chimbote, presentó en la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote la tesis de grado titulada Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre otorgamiento de escritura pública, en el caso N° 01103-2022-0-1601-JR-CI-01; Distrito Judicial de La Libertad–Trujillo, 2025. La investigación tuvo como finalidad evaluar la calidad de las sentencias emitidas en ambas instancias dentro de un proceso de otorgamiento de escritura pública. Para ello, desarrolló un estudio con enfoque cualitativo, de nivel descriptivo y diseño no experimental, retrospectivo y transversal, tomando como unidad de análisis un caso judicial. Luego del análisis realizado, la autora concluyó que tanto la sentencia de primera instancia como la de segunda alcanzaron un nivel de calidad muy alto, al cumplir con los criterios jurídicos y metodológicos considerados para su evaluación.

Peceros (2025), en Chimbote, presentó en la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote la tesis de grado titulada Caracterización del proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria; caso N° 00942-2017-0-0501-JP-CI-06; Distrito Judicial de Ayacucho, 2025. La investigación tuvo como propósito identificar las principales características del proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria. Para ello, desarrolló un estudio con

enfoque cualitativo, de nivel descriptivo y diseño no experimental, de corte transversal. El análisis se realizó sobre un caso judicial seleccionado mediante un muestreo por conveniencia, empleando como técnicas la observación y el análisis de contenido, con una guía de observación como instrumento de recolección de datos. Al finalizar la investigación, el autor concluyó que la demanda fue declarada fundada al acreditarse el derecho de propiedad de la parte demandante y comprobarse que los demandados carecían de un título que justificara la posesión del inmueble. Asimismo, la Sala Superior confirmó la decisión de primera instancia al considerar que el recurso de apelación no aportó elementos probatorios ni fundamentos jurídicos suficientes para desvirtuar lo resuelto por el juzgado.

Zarzosa (2025), en Chimbote, presentó en la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote la tesis de grado titulada La nulidad de acto jurídico (compraventa) resuelto en el proceso N° 00210-2021-0-2402-JR-CI-01, Distrito Judicial de Ucayali, agosto de 2024. La investigación tuvo como propósito describir las características de un proceso de nulidad de acto jurídico derivado de un contrato de compraventa. Para ello, desarrolló un estudio de finalidad básica, con enfoque cualitativo, nivel descriptivo y diseño no experimental, de corte transeccional. El análisis se realizó sobre un caso judicial, utilizando la observación y el análisis documental como técnicas de investigación, y una guía de observación como instrumento de recolección de datos. Entre sus principales resultados, el autor identificó que la demanda estuvo sustentada en la solicitud de nulidad de dos escrituras públicas, la cancelación de los asientos registrales correspondientes y el pago de una indemnización por daños y perjuicios. Asimismo, advirtió que la condición de herederos de los demandantes quedó acreditada mediante resolución judicial. En primera instancia, la demanda fue declarada fundada en parte; sin embargo, tras la interposición del recurso de apelación, la Sala Superior revocó la decisión y declaró infundada la demanda.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Bases teóricas procesales

2.2.1.1. La función jurisdiccional

2.2.1.1.1. Concepto

En el Perú, la función jurisdiccional es la facultad que tiene el Estado para administrar justicia. Su objetivo es asegurar que las leyes se cumplan y que los derechos de los ciudadanos estén protegidos.

Conforme a Varsi (2019) sostiene que el ejercicio de la función jurisdiccional comprende una labor de naturaleza técnico-jurídica y garantista; por consiguiente, su finalidad primordial consiste en salvaguardar la tutela efectiva de los derechos fundamentales de las personas, mediante el ejercicio de la potestad jurisdiccional dentro del marco previsto por el ordenamiento jurídico peruano (p. 79).

Respecto a Pozo (2021) sostiene que la función jurisdiccional no se agota en el reconocimiento de derechos; por el contrario, también impone el deber de hacerlos efectivos frente a cualquier afectación, desarrollando dicha labor dentro del marco establecido por la ley y la Constitución Política del Perú (p. 112).

2.2.1.1.2. Elementos:

Varsi (2019) señala que la función jurisdiccional se sustenta en cinco elementos fundamentales: Notio, Vocatio, Coercitio, Iudicium y Executio. En conjunto, estas facultades hacen posible el ejercicio efectivo de la potestad jurisdiccional, al permitir que los órganos jurisdiccionales desarrollen adecuadamente las funciones que les asigna el ordenamiento jurídico.

- Notio: Consiste en la facultad que tiene el juez para conocer el conflicto sometido a su jurisdicción, analizar los hechos expuestos por las partes e identificar las normas jurídicas aplicables al caso concreto.

- Vocatio: Consiste en la facultad del órgano jurisdiccional de convocar y emplazar a las partes que intervienen en el proceso, asegurando su participación y el ejercicio del derecho de defensa conforme a las garantías del debido proceso.
- Coercitio: Corresponde a la facultad del órgano jurisdiccional de adoptar las medidas necesarias para garantizar el normal desarrollo del proceso y asegurar el cumplimiento de sus decisiones. Cuando las circunstancias lo exigen, puede disponer medidas cautelares o solicitar el auxilio de la fuerza pública para hacer efectiva su autoridad.
- Iudicium: Corresponde a la atribución del juez para resolver la controversia mediante una decisión debidamente motivada, la cual se expresa en la sentencia y adquiere autoridad de cosa juzgada una vez que queda firme.
- Executio: Es la facultad que permite hacer cumplir de manera efectiva las resoluciones judiciales firmes, recurriendo, de ser necesario, a los mecanismos de ejecución forzada previstos por el ordenamiento jurídico, como el embargo, el lanzamiento u otras medidas de cumplimiento.

Los elementos desarrollados por Varsi (2019) representan las facultades esenciales que conforman el ejercicio de la función jurisdiccional. Estas comprenden el conocimiento del conflicto sometido a la jurisdicción del juez, la citación de las partes para garantizar su participación en el proceso, la adopción de medidas destinadas a asegurar su normal desarrollo, la emisión de una decisión debidamente motivada y la ejecución de las resoluciones judiciales cuando estas adquieren firmeza. En conjunto, estas facultades hacen posible que la administración de justicia se desarrolle de manera adecuada, garantizando el respeto del debido proceso y la protección efectiva de los derechos de las partes.

2.2.1.2. El Proceso sumarísimo

2.2.1.2.1. Concepto

Ledesma (2019) explica que el proceso sumarísimo se caracteriza por su tramitación breve y por la simplificación de diversas actuaciones procesales, con la finalidad de resolver la controversia en el menor tiempo posible. Para lograr ese objetivo, el Código Procesal Civil

limita la actuación de algunos medios probatorios y solo admite aquellos de actuación inmediata en las excepciones, defensas previas y cuestiones probatorias reguladas en los artículos 552 y 553. Además, el artículo 559 establece la improcedencia de la reconvención y de los informes sobre los hechos, medidas que buscan agilizar el trámite y facilitar una decisión judicial oportuna.

El proceso sumarísimo está diseñado para brindar protección jurisdiccional a un derecho previamente reconocido mediante un procedimiento más ágil que el proceso ordinario. Aunque su tramitación es más breve, el juez debe verificar los aspectos esenciales del acto jurídico que sustenta la pretensión y asegurar que las partes ejerzan plenamente su derecho de defensa. De esta manera, la celeridad del proceso no implica dejar de lado las garantías propias del debido proceso ni la tutela jurisdiccional efectiva.

2.2.1.2.2. Principios que rigen el proceso sumarísimo

2.2.1.2.2.1. Principio de inmediación

Arpasi (2018) sostiene que el principio de inmediación exige una relación directa entre el juez, las partes y las actuaciones procesales que conforman el proceso. Ello permite que el magistrado conozca de manera inmediata los hechos materia de controversia, valore los medios probatorios y dirija el desarrollo del proceso con mayor eficacia.

Este principio exige que el órgano jurisdiccional mantenga un contacto directo con las partes, los medios probatorios y las demás actuaciones que integran el proceso. Gracias a ello, el juez puede conocer de primera mano los hechos controvertidos, valorar las pruebas de manera objetiva y emitir una decisión debidamente motivada sobre la base de los elementos que ha apreciado directamente durante el desarrollo del proceso.

2.2.1.2.2.2. Principio de concentración

Por otra parte, Vásquez y Fernández (2022) señalan que el principio de concentración consiste en reunir el desarrollo del proceso en una única audiencia destinada a la resolución definitiva de la controversia. Asimismo, refieren que la articulación de los mecanismos e instrumentos procesales permite concentrar la información necesaria para que el órgano

jurisdiccional disponga de los elementos suficientes al momento de valorar el cumplimiento de la carga probatoria y determinar si corresponde la continuación del proceso hacia la siguiente etapa procesal.

Aunado a ello, Obando (2016) sostiene que dicho principio alcanza su mayor aplicación dentro del proceso sumarísimo, debido a que, en una sola audiencia, se desarrollan el saneamiento procesal, la conciliación, la fijación de los puntos controvertidos, la admisión y actuación de los medios probatorios, así como la emisión de la sentencia. (p. 67).

El principio de concentración tiene como finalidad que el órgano jurisdiccional resuelva la controversia en el menor tiempo posible, concentrando las actuaciones procesales indispensables para evitar dilaciones innecesarias. De esta manera, se busca garantizar una tutela jurisdiccional efectiva, permitiendo que la decisión judicial proteja de forma oportuna el derecho o interés invocado por la parte demandante y produzca los efectos jurídicos previstos por el ordenamiento.

2.2.1.2.2.3. Principio de economía procesal

Carrión (2020) explica que el principio de economía procesal busca que el proceso judicial se desarrolle de manera ágil y eficiente, evitando actuaciones que resulten innecesarias o retrasen la solución del conflicto. El autor considera que su aplicación favorece la reducción de las dilaciones procesales, simplifica el trámite y promueve un mejor aprovechamiento de los recursos destinados a la administración de justicia. Como resultado, es posible brindar una respuesta jurisdiccional más rápida y acorde con las necesidades de las partes.

Ferrer (2022) explica que el principio de economía procesal no se limita a agilizar el trámite del proceso, sino que también exige que las decisiones judiciales estén debidamente fundamentadas. El autor destaca que esta exigencia cobra especial importancia cuando el pronunciamiento se apoya en medios probatorios cuya credibilidad puede generar dudas. Por ello, el juez debe exponer de manera clara las razones de hecho y de derecho que sustentan su decisión. Si las pruebas no ofrecen un nivel suficiente de confiabilidad, corresponde dejar de lado aquellos elementos que no permitan respaldar adecuadamente la decisión judicial.

El principio de economía procesal procura que el proceso judicial se desarrolle con mayor agilidad, evitando actuaciones que no aporten a la solución de la controversia. Su finalidad es lograr que el órgano jurisdiccional resuelva el conflicto dentro de un plazo razonable, haciendo un uso adecuado del tiempo y de los recursos disponibles. Todo ello debe realizarse sin dejar de garantizar el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva de las partes.

2.2.1.2.2.4. Principio de celeridad procesal

Gómez (2018) explica que el principio de celeridad procesal está estrechamente vinculado con el principio de economía procesal, pues ambos persiguen que los procesos judiciales se resuelvan dentro de un plazo razonable y sin demoras innecesarias. El autor indica que este principio se refleja en instituciones como la perentoriedad e improrrogabilidad de los plazos y el impulso de oficio. Estos mecanismos favorecen una tramitación más rápida y contribuyen a que la administración de justicia sea más eficiente.

El principio de celeridad procesal tiene como propósito que los conflictos sometidos a conocimiento del juez sean resueltos dentro de un plazo razonable, evitando demoras que puedan perjudicar los derechos de las partes o generar incertidumbre jurídica. Su aplicación también contribuye a fortalecer la confianza de la ciudadanía en el sistema de justicia, ya que favorece decisiones oportunas sin dejar de respetar las garantías propias del debido proceso.

2.2.1.3. Sujetos del proceso

2.2.1.3.1. Concepto

Coca (2025) explica que la relación jurídico-procesal se desarrolla, principalmente, entre tres sujetos: el demandante, el demandado y el juez. No obstante, el proceso también cuenta con la participación de otros sujetos procesales que cumplen funciones de apoyo, como los auxiliares de la jurisdicción civil y los órganos de auxilio judicial. Su intervención brinda apoyo al órgano jurisdiccional durante la tramitación del proceso, facilitando la solución de los conflictos de intereses con relevancia jurídica y contribuyendo, a su vez, al fortalecimiento de la paz social mediante una administración de justicia efectiva.

Los sujetos procesales pueden clasificarse en principales y secundarios. Entre los primeros se encuentran el demandante, el demandado y el juez, quienes intervienen directamente en la relación jurídico-procesal. Por su parte, los sujetos procesales secundarios comprenden a los auxiliares de la jurisdicción civil y a los órganos de auxilio judicial, cuya participación brinda soporte al órgano jurisdiccional, favoreciendo el adecuado desarrollo del proceso y la solución de las controversias conforme al ordenamiento jurídico.

2.2.1.3.2. Las partes procesales

Soberanes (2023) señala que, en el ámbito de los negocios jurídicos, el término partes hace referencia a las personas que participan en una relación jurídica, asumiendo derechos y obligaciones recíprocas. Cuando una de ellas considera que sus derechos han sido vulnerados por el incumplimiento de la otra, puede acudir al órgano jurisdiccional para hacer valer su pretensión. A partir de ese momento, quien promueve la demanda pasa a tener la condición de demandante, mientras que la persona frente a quien se dirige la pretensión asume la calidad de demandado.

El proceso judicial se desarrolla entre dos partes principales: el demandante y el demandado, quienes pueden ser personas naturales o jurídicas, según la relación jurídica materia de controversia. Durante el trámite del proceso, ambas cuentan con los derechos y mecanismos de defensa previstos por la ley para sustentar su posición. A partir de lo expuesto por cada una de ellas, corresponde al órgano jurisdiccional resolver el conflicto mediante una decisión debidamente motivada y conforme al ordenamiento jurídico.

2.2.1.3.3. El juez

Torres (2020) explica que la función del juez va más allá de aplicar literalmente las normas jurídicas. Su labor consiste en interpretarlas para determinar el sentido y el alcance que deben tener frente a las particularidades de cada caso. El autor añade que, incluso cuando una disposición parece clara, resulta indispensable realizar un ejercicio de interpretación antes de aplicarla, ya que solo así es posible establecer su verdadero significado.

El juez es el funcionario que ejerce la potestad jurisdiccional y tiene la responsabilidad de administrar justicia dentro del ámbito de competencia que le asigna la ley.

En el ejercicio de sus funciones, analiza los hechos expuestos por las partes y valora las normas jurídicas, la doctrina y la jurisprudencia aplicables al caso concreto. A partir de ese análisis, emite una resolución debidamente motivada que pone fin a la controversia y expresa la decisión adoptada conforme al ordenamiento jurídico.

2.2.1.4. La prueba

2.2.1.4.1. Concepto

Gonzales (2022) señala que el término prueba posee un significado amplio dentro del ámbito jurídico, pues puede entenderse desde distintas perspectivas. Por un lado, hace referencia a la actividad dirigida a demostrar un hecho; asimismo, comprende los medios probatorios, instrumentos y demás elementos de convicción utilizados para esclarecer los hechos controvertidos. También engloba el resultado obtenido tras la valoración de la prueba, reflejado en aquellos hechos que han quedado acreditados durante el proceso. En ese sentido, la prueba judicial puede concebirse como el conjunto de actuaciones, razonamientos, medios e instrumentos que permiten al órgano jurisdiccional determinar si los hechos previstos en el supuesto de hecho de una norma han sido debidamente acreditados.

Desde esa perspectiva, la prueba constituye un elemento indispensable dentro del proceso judicial, pues proporciona al órgano jurisdiccional los elementos de convicción necesarios para el esclarecimiento de los hechos materia de controversia. En consecuencia, el juez aprecia los medios probatorios incorporados al proceso conforme a las reglas de valoración correspondientes, a fin de establecer si estos sustentan los hechos alegados y permiten emitir una decisión debidamente motivada.

2.2.1.4.2. El objeto de la prueba

En relación con ello, Banacloche (2019) sostiene que el objeto de la prueba radica en corroborar las afirmaciones formuladas por las partes procesales mediante la incorporación de hechos que otorguen al órgano jurisdiccional el grado de convicción necesario para sustentar la decisión que posteriormente será plasmada en la sentencia.

Por otro lado, Gonzáles (2022) precisa que el objeto de la prueba recae sobre los hechos y no sobre las cosas consideradas de manera aislada. En efecto, explica que tanto las acciones realizadas por las personas como los acontecimientos que les sobrevienen pueden constituir materia de acreditación dentro del proceso; mientras que los objetos, por sí mismos, no resultan susceptibles de prueba, sino únicamente los hechos relacionados con su existencia o las cualidades que les son atribuibles.

Bajo ese contexto, el objeto de la prueba tiene como finalidad proporcionar al órgano jurisdiccional los elementos de convicción necesarios para verificar la veracidad de las afirmaciones formuladas por las partes procesales. Por consiguiente, a partir de la valoración integral de los medios probatorios incorporados al proceso, el juez determinará los hechos que considere acreditados y emitirá la decisión que corresponda conforme al ordenamiento jurídico.

2.2.1.4.3. Valoración de la prueba

Ferrer (2022) sostiene que la valoración de la prueba, por sí misma, no basta para adoptar una decisión probatoria, ya que debe complementarse con el estándar de prueba aplicable al caso concreto. Asimismo, señala que este estándar funciona como una regla jurídica que fija el grado de suficiencia probatoria necesario para considerar acreditada una hipótesis dentro de un determinado proceso judicial. De este modo, sirve como criterio para orientar la decisión que finalmente adopta el órgano jurisdiccional

El artículo 200 del Código Procesal Civil establece que, si la parte demandante no logra acreditar los hechos que sustentan su demanda o reconvención mediante los medios probatorios ofrecidos, la pretensión será declarada infundada. En ese supuesto, tales hechos no se tendrán por probados, lo que dará lugar a la desestimación de la pretensión. Esta disposición pone de manifiesto la importancia de la actividad probatoria, pues de ella depende que las afirmaciones formuladas por las partes puedan ser debidamente acreditadas dentro del proceso.

La valoración de la prueba consiste en el análisis que realiza el órgano jurisdiccional sobre los medios probatorios incorporados al proceso. A partir de esa evaluación, el juez determina su idoneidad, pertinencia y eficacia para comprobar los hechos materia de

controversia y, con base en ello, emitir una decisión debidamente motivada y conforme al ordenamiento jurídico peruano.

2.2.1.4.4. Finalidad de la prueba

Echandía (2019) sostiene que la finalidad de la prueba es proporcionar al juez los elementos necesarios para alcanzar un grado suficiente de convicción sobre los hechos que son objeto del proceso. Añade que esa convicción puede adquirir un carácter subjetivo o formal, dependiendo del sistema de valoración probatoria que resulte aplicable en cada caso.

La finalidad de la prueba es brindar al órgano jurisdiccional los elementos de convicción necesarios para determinar qué hechos alegados por las partes han quedado debidamente acreditados durante el proceso. Sobre la base de esa valoración conjunta de los medios probatorios, el juez emitirá la decisión que corresponda, conforme a los hechos probados y a las disposiciones del ordenamiento jurídico peruano

2.2.1.5. Medios probatorios

2.2.1.5.1. Concepto

En ese contexto, Aragón (2025) sostiene que los medios de prueba comprenden las actuaciones desarrolladas durante el proceso judicial mediante las cuales las fuentes de prueba son incorporadas al proceso con la finalidad de acreditar los hechos alegados por las partes. Asimismo, precisa que las fuentes de prueba están constituidas por los elementos existentes en la realidad, mientras que los medios de prueba corresponden a las actividades procesales necesarias para su incorporación al proceso. De igual forma, cuando dichas fuentes se utilizan como instrumentos destinados a verificar y contrastar los hechos controvertidos dentro del proceso, adquieren la condición de medios probatorios que permiten al órgano jurisdiccional alcanzar certeza respecto de las afirmaciones formuladas por los sujetos procesales.

Por otra parte, Esquerra (2020) señala que los medios probatorios constituyen los instrumentos previstos por el ordenamiento jurídico para demostrar la veracidad o falsedad de los hechos controvertidos, así como de aquellos que guarden relación directa con la litis.

Aunado a ello, Duellés (2018) refiere que los medios probatorios están conformados por los instrumentos y demás elementos que las partes ofrecen dentro del proceso judicial con el propósito de sustentar sus afirmaciones.

Para comprender adecuadamente los medios probatorios, es necesario diferenciarlos de las fuentes de prueba, las cuales pueden estar constituidas por personas, documentos u objetos que existen con independencia del proceso judicial. Cuando el órgano jurisdiccional admite dichas fuentes y estas son incorporadas al proceso conforme a los mecanismos establecidos por la ley, adquieren la calidad de medios probatorios. De ese modo, sirven para sustentar los hechos alegados por las partes y contribuir al esclarecimiento de la controversia mediante actuaciones procesales, como la declaración testimonial, la prueba pericial o la exhibición.

2.2.1.5.2. Clases de medios probatorios

2.2.1.5.2.1. Documental

Zamora (2023) sostiene que la prueba documental es uno de los medios probatorios de mayor importancia dentro del proceso judicial, pues permite al órgano jurisdiccional contar con los elementos necesarios para formar convicción sobre los hechos controvertidos. Asimismo, señala que los documentos pueden ser públicos o privados y que, en principio, gozan de presunción de autenticidad. No obstante, esta presunción puede ser desvirtuada cuando su autenticidad es cuestionada mediante los mecanismos procesales previstos por la ley, cuando son desconocidos por las partes o cuando el juez dispone su ratificación.

La prueba documental comprende toda información incorporada al proceso mediante documentos públicos o privados admitidos conforme a la ley. Estos documentos permiten al órgano jurisdiccional contar con elementos de convicción para valorar los hechos controvertidos y, sobre esa base, emitir una decisión debidamente motivada, respetando las disposiciones del ordenamiento jurídico peruano.

2.2.1.5.2.2. Declaración de parte

Villareal et al. (2021) señalan que la declaración de parte consiste en la manifestación realizada por el demandante o el demandado durante el proceso judicial y que, por su naturaleza,

tiene carácter personal. Sin embargo, cuando existen circunstancias de fuerza mayor, esta actuación puede ser llevada a cabo por un apoderado debidamente facultado para ello. Los autores añaden que la declaración debe referirse a hechos relacionados con el declarante o con su representado, y que debe emitirse de manera expresa, voluntaria, consciente y conforme a la verdad.

La declaración de parte es el acto procesal mediante el cual el demandante o el demandado exponen, de forma libre y consciente, los hechos relacionados con la controversia que es objeto del proceso. A través de este medio probatorio, el juez puede conocer la versión de quienes intervienen como partes y valorarla junto con los demás medios de prueba, de acuerdo con las reglas establecidas en el ordenamiento jurídico peruano.

2.2.1.5.2.2. Exhibición

En ese contexto, Villareal et al. (2021) sostienen que la exhibición de documentos constituye un mecanismo procesal que faculta a las partes para solicitar la presentación de documentos que se encuentren en poder de la contraparte o de un tercero, con el propósito de incorporarlos al proceso como medios probatorios destinados a acreditar los hechos controvertidos. Asimismo, precisan que dicha actuación debe solicitarse durante los actos postulatorios, específicamente con la demanda o su contestación; posteriormente, una vez admitida por el órgano jurisdiccional en la audiencia correspondiente, será actuada en la audiencia de pruebas.

La exhibición de documentos es un medio probatorio mediante el cual una de las partes solicita que quien tenga en su poder un determinado documento lo presente ante el órgano jurisdiccional, siempre que su contenido resulte relevante para el esclarecimiento de la controversia. Una vez incorporado al proceso conforme a las normas procesales, dicho documento puede ser apreciado por el juez junto con los demás medios probatorios al momento de resolver la pretensión, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico peruano.

2.2.1.6. La sentencia

2.2.1.6.1. Concepto

Rioja (2017) sostiene que la sentencia es la decisión mediante la cual el juez resuelve el conflicto de intereses con relevancia jurídica, luego de analizar los hechos, valorar los medios probatorios y examinar los argumentos expuestos por el demandante y el demandado. A través de este pronunciamiento se pone fin a la controversia planteada en el proceso, con base en las normas aplicables y en la debida motivación de la decisión.

El artículo 121 del Código Procesal Civil establece que la sentencia es el acto jurisdiccional mediante el cual el juez pone fin a la instancia o al proceso, pronunciándose de forma expresa, precisa y debidamente motivada sobre la controversia planteada. A través de esta decisión, declara el derecho que corresponde a las partes y, de manera excepcional, puede pronunciarse sobre la validez de la relación jurídico-procesal.

La sentencia es el acto procesal mediante el cual el órgano jurisdiccional resuelve de manera definitiva la controversia planteada en el proceso. Para ello, el juez valora de forma conjunta los hechos, los medios probatorios y las normas jurídicas aplicables, con el propósito de emitir una decisión debidamente motivada y conforme al ordenamiento jurídico peruano.

2.2.1.6.1. Partes de la sentencia

El artículo 122 del Código Procesal Civil establece que la sentencia comprende tres partes esenciales. La primera es la parte expositiva, en la que se consignan los antecedentes del proceso; la segunda corresponde a la parte considerativa, donde el juez desarrolla los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su decisión; y la tercera es la parte resolutive, en la que expresa el pronunciamiento con el que resuelve la controversia.

2.2.1.6.2.1. Parte expositiva

Villareal et al. (2021) señalan que la parte expositiva de la sentencia reúne los antecedentes más relevantes del proceso, entre ellos la identificación de las partes, las pretensiones planteadas y el objeto sobre el cual debe pronunciarse el órgano jurisdiccional. Los autores agregan que esta sección también recoge las principales actuaciones procesales

desarrolladas desde la etapa postulatoria, como la presentación de la demanda y su contestación, el trámite del proceso, la emisión del auto de saneamiento procesal, la fijación de los puntos controvertidos, la actuación de los medios probatorios y la declaración de que el expediente se encuentra expedito para emitir sentencia.

2.2.1.6.2.2. Parte considerativa

Villareal et al. (2021) señalan que la parte considerativa de la sentencia contiene el razonamiento lógico-jurídico desarrollado por el órgano jurisdiccional para fundamentar la decisión con la que resuelve la controversia. Esta sección constituye el eje central de la resolución judicial, ya que en ella se exponen la valoración de los hechos, el análisis de los medios probatorios y los fundamentos jurídicos que respaldan el pronunciamiento. Por ello, su elaboración debe responder a criterios de coherencia, motivación y solidez argumentativa.

2.2.1.6.2.3. Parte resolutive

Villareal et al. (2021) señalan que la parte resolutive de la sentencia contiene la decisión del órgano jurisdiccional respecto de las pretensiones planteadas por las partes procesales. En esta sección se define el sentido del fallo y, cuando corresponde, se establecen las obligaciones que deberá cumplir la parte vencida para hacer efectivo el derecho reconocido a favor de la contraparte, conforme a lo resuelto en la sentencia.

2.2.1.6.3. Medios Impugnatorios

2.2.1.6.3.1. Concepto

Coca (2025) señala que los medios impugnatorios son los mecanismos procesales que permiten a las partes o a los terceros legitimados cuestionar un acto procesal cuando consideran que este presenta algún error o vicio. El autor agrega que dicho cuestionamiento puede plantearse ante el mismo órgano jurisdiccional que emitió la resolución o ante el órgano superior competente, según el medio impugnatorio que corresponda, como sucede con la reposición, la apelación, la casación o la queja.

El artículo 355 del Código Procesal Civil establece que los medios impugnatorios permiten a las partes y a los terceros legitimados solicitar la nulidad o la revocación, total o parcial, de un acto procesal cuando consideren que este adolece de un vicio o error.

Los medios impugnatorios son los mecanismos procesales que el ordenamiento jurídico reconoce para cuestionar las decisiones o actuaciones jurisdiccionales que las partes o los terceros legitimados consideran contrarias a derecho o afectadas por algún vicio. Su interposición permite que el órgano jurisdiccional competente reexamine el acto impugnado y determine si fue emitido conforme a las normas procesales aplicables. De advertirse la existencia de un error o irregularidad, podrá disponer su revocación o nulidad, según corresponda.

2.2.1.6.3.2. Clases de medios impugnatorios

El artículo 356 del Código Procesal Civil establece que los medios impugnatorios se dividen en remedios y recursos. Los remedios proceden cuando el agravio deriva de actos procesales que no están contenidos en resoluciones judiciales. Asimismo, la oposición y los demás remedios solo pueden interponerse en los casos expresamente previstos por la ley y dentro del plazo de tres días contados desde que el interesado tomó conocimiento del agravio, salvo que una disposición legal establezca un plazo diferente.

Los recursos, por su parte, son medios impugnatorios dirigidos contra las resoluciones judiciales o contra alguno de sus extremos. A través de ellos, el órgano jurisdiccional competente revisa el pronunciamiento cuestionado para determinar si existe el vicio o error alegado y, de ser el caso, adoptar las medidas necesarias para corregirlo conforme a las disposiciones del Código Procesal Civil.

2.2.1.6.3.2.1. Los remedios

Cárdenas (2016) señala que los remedios son medios impugnatorios destinados a cuestionar actos procesales que no están contenidos en resoluciones judiciales. Su aplicación se circunscribe a aquellas actuaciones procesales que presentan un vicio o una irregularidad, por lo que no pueden dirigirse contra pronunciamientos jurisdiccionales. Como ejemplo, el autor menciona que la tacha puede formularse respecto de un testigo o de un documento, la oposición

procede frente a una pericia y el pedido de nulidad puede recaer sobre una audiencia, un acto de notificación u otros supuestos previstos en la legislación procesal (p. 236).

2.2.1.6.3.2.2. Los recursos

Por su parte, Cárdenas (2016) sostiene que los recursos, a diferencia de los remedios, constituyen medios impugnatorios dirigidos exclusivamente contra actos procesales contenidos en resoluciones judiciales. Asimismo, precisa que pueden ser interpuestos por la parte procesal o por el tercero legitimado que considere haber sufrido un agravio como consecuencia del pronunciamiento judicial. En consecuencia, su finalidad consiste en que el órgano jurisdiccional competente realice un nuevo examen de la resolución cuestionada para verificar la existencia del vicio o error denunciado y, de corresponder, disponga su corrección conforme al ordenamiento jurídico. (p. 236).

2.2.1.6.3.2.2.1. Tipos de recursos

Conforme a lo previsto en el Código Procesal Civil, los recursos impugnatorios comprenden la reposición, la apelación, la casación y la queja, los cuales constituyen mecanismos procesales destinados a obtener el reexamen de determinadas resoluciones judiciales, de acuerdo con los supuestos y requisitos establecidos por la legislación procesal.

- a) Recurso de reposición:** En primer término, Cárdenas (2016) señala que el recurso de reposición procede contra los decretos y debe interponerse ante el mismo órgano jurisdiccional que emitió la resolución cuestionada. Asimismo, precisa que el plazo para su presentación es de tres días; no obstante, cuando el decreto sea dictado durante una audiencia, el recurso deberá formularse verbalmente y será resuelto de manera inmediata. (p. 237).
- b) Recurso de apelación:** Por otro lado, Cárdenas (2016) sostiene que el recurso de apelación constituye la manifestación del principio de la doble instancia reconocido por el ordenamiento jurídico. En ese sentido, este recurso se interpone ante el órgano jurisdiccional que expidió la resolución impugnada, con la finalidad de que el superior jerárquico efectúe un nuevo examen del pronunciamiento y, según corresponda, lo confirme, lo revoque o declare su nulidad. (p. 237).

- c) **Recurso de casación:** De igual importancia, Cárdenas (2016) indica que el recurso de casación posee naturaleza extraordinaria, debido a que tiene por finalidad verificar si las Salas Civiles han aplicado e interpretado correctamente las normas sustantivas y procesales pertinentes. Además, precisa que su admisibilidad se encuentra condicionada al cumplimiento de requisitos específicos que exceden las exigencias formales previstas para los demás recursos impugnatorios. (p. 239).
- d) **Recurso de queja:** Finalmente, Cárdenas (2016) refiere que el recurso de queja tiene como propósito obtener el reexamen de la resolución que declara inadmisibile o improcedente un recurso de apelación. Del mismo modo, procede cuando la apelación ha sido concedida con un efecto distinto del solicitado por la parte recurrente. (p. 242).

2.2.2. Bases teóricas sustantivas

2.2.2.1. La propiedad

En ese contexto, Soberanes (2023) sostiene que la propiedad constituye el derecho que faculta a su titular para poseer, usar, disfrutar y disponer de un bien, siempre que el ejercicio de dichas facultades se desarrolle dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico.

Varsi (2019) precisa que, por regla general, el derecho de propiedad corresponde a un solo titular. No obstante, cuando un mismo bien pertenece a varias personas, cada una es titular de una cuota ideal o alícuota, sin que ello suponga la división material del bien. En estos casos, el derecho de cada copropietario recae sobre una participación abstracta del bien común y no sobre una parte físicamente determinada.

La propiedad es el derecho real que faculta a su titular para usar, disfrutar y disponer de un bien dentro de los límites establecidos por la ley. La adquisición legítima de un bien, ya sea mueble o inmueble, otorga a su titular la condición de propietario. A partir de ese momento, adquiere los derechos y asume las obligaciones que el ordenamiento jurídico establece de acuerdo con la naturaleza del bien.

2.2.2.1.1. Características de la propiedad

Avendaño y Avendaño (2017) explican que, desde la perspectiva tradicional del Derecho Civil, la propiedad se caracteriza por ser un derecho real con carácter absoluto, exclusivo y perpetuo. A partir de estos atributos se define su naturaleza jurídica y se establecen las facultades que la ley reconoce a quien ostenta la condición de propietario.

- a) **Derecho real:** Avendaño y Avendaño (2017) explican que la propiedad constituye el derecho real por excelencia, debido a que crea un vínculo directo entre el propietario y el bien. Gracias a esa relación, el titular puede ejercer las facultades que la ley le reconoce sin depender de la intervención de un tercero.
- b) **Derecho absoluto:** Avendaño y Avendaño (2017) explican que el carácter absoluto de la propiedad permite a su titular usar, disfrutar y disponer del bien. No obstante, el ejercicio de estas facultades debe realizarse respetando los límites y las restricciones establecidos por el ordenamiento jurídico.
- c) **Derecho exclusivo:** Avendaño y Avendaño (2017) explican que la exclusividad es uno de los atributos esenciales del derecho de propiedad, pues permite que el propietario ejerza sus facultades sobre el bien con preferencia frente a terceros. Además, este atributo incrementa su valor económico y facilita tanto la transferencia del bien como la constitución de gravámenes conforme a la legislación vigente.
- d) **Derecho perpetuo:** Avendaño y Avendaño (2017) explican que la propiedad tiene carácter perpetuo porque no desaparece por el simple hecho de que el bien deje de utilizarse. En otras palabras, el desuso, por sí solo, no extingue el derecho de propiedad. Su extinción solo se produce cuando otra persona adquiere el derecho mediante alguno de los mecanismos previstos por el ordenamiento jurídico, como la prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.2.1.2. Formas de adquirís la propiedad

2.2.2.1.2.1. La compra y venta

Soberanes (2023) sostiene que el contrato de compraventa es un acto jurídico mediante el cual el vendedor transfiere al comprador el derecho de propiedad sobre un bien o la

titularidad de un derecho. Como contraprestación, el comprador asume la obligación de pagar un precio cierto en dinero. El autor añade que, por su naturaleza jurídica, la compraventa constituye un contrato traslativo de dominio, pues produce la transferencia del derecho de propiedad entre las partes.

2.2.2.1.2.2. Donación

El artículo 1621 del Código Civil establece que la donación es un acto jurídico mediante el cual el donante se obliga a transferir gratuitamente la propiedad de un bien en favor del donatario.

La donación es un acto jurídico de liberalidad mediante el cual una persona transfiere gratuitamente el derecho de propiedad de un bien a otra, sin recibir contraprestación alguna. Quien recibe la donación adquiere la titularidad del bien conforme a los términos y condiciones establecidos por el ordenamiento jurídico.

2.2.2.1.2.3. Permuta

Soberanes (2023) sostiene que la permuta es un contrato mediante el cual cada una de las partes se obliga a transferir la propiedad de un bien a cambio de otro. El autor explica que, debido a la naturaleza de este acto jurídico, ambos contratantes asumen simultáneamente la condición de vendedores, ya que cada uno transmite un bien y recibe otro como contraprestación. De este modo, la finalidad principal de la permuta consiste en el intercambio de bienes mediante la transferencia recíproca del derecho de propiedad.

2.2.2.1.2.4. Adjudicación

Soberanes (2023) sostiene que la adjudicación es el acto jurídico mediante el cual la autoridad competente reconoce o atribuye a una persona el derecho de propiedad sobre un bien patrimonial. El autor agrega que, en el ámbito judicial, la adjudicación tiene naturaleza declarativa, pues a través de este acto se determina que un bien o un conjunto de bienes pasa a integrar el patrimonio de su nuevo titular.

La adjudicación es el acto jurídico mediante el cual la autoridad competente atribuye o reconoce el derecho de propiedad a favor de una persona sobre un determinado bien o

patrimonio. A través de este acto, se reconoce la titularidad correspondiente de conformidad con las disposiciones del ordenamiento jurídico peruano.

2.2.2.1.2.5. Sucesión intestada

Fernández (2019) sostiene que la sucesión intestada es una modalidad de sucesión hereditaria que tiene lugar cuando el causante no otorgó testamento o cuando este carece de eficacia jurídica por haber sido declarado nulo o haber caducado. El autor añade que la declaración de herederos puede tramitarse ante el juez de paz o el notario, autoridades a las que el ordenamiento jurídico les reconoce competencia para conocer este procedimiento.

La sucesión intestada es el mecanismo legal mediante el cual se determina quiénes tienen la condición de herederos cuando el causante no dejó un testamento válido que disponga el destino de su patrimonio. A través de la declaración de herederos, se reconoce a los sucesores conforme al régimen sucesorio establecido en el ordenamiento jurídico peruano.

2.2.2.1.2.6. Testamento

Soberanes (2023) sostiene que la sucesión testamentaria es el mecanismo jurídico mediante el cual el patrimonio de una persona fallecida se transmite a sus herederos o legatarios de acuerdo con la voluntad manifestada por el causante en un testamento válidamente otorgado. El autor agrega que este acto constituye una manifestación unilateral de voluntad mediante la cual el testador dispone el destino de sus bienes para que produzca efectos jurídicos después de su fallecimiento.

La sucesión testamentaria es la forma de transmisión patrimonial que tiene su origen en la voluntad manifestada por el causante mediante testamento. En virtud de ello, los bienes se adjudican a las personas designadas en ese instrumento, siempre que se cumplan los requisitos y las formalidades previstos en el ordenamiento jurídico peruano.

2.2.2.1.2.7. La prescripción adquisitiva como modo de adquirir la propiedad

Coca (2025) sostiene que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante el ejercicio de una posesión prolongada en el tiempo. El autor explica que su configuración no depende únicamente del

transcurso del plazo previsto por la ley, sino también de la concurrencia de una posesión continua, pacífica, pública y ejercida con *animus domini*. Añade, además, que el poseedor puede tener conocimiento de que el inmueble pertenece a otra persona, sin que ello impida adquirir el derecho de propiedad, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

La prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad que permite a quien ha ejercido la posesión de un bien con los requisitos previstos por la ley consolidar su derecho de propiedad. En virtud de ello, quien acredite el cumplimiento de las exigencias legales podrá obtener la declaración judicial o notarial correspondiente, aun cuando el bien haya pertenecido inicialmente a un tercero, de acuerdo con las disposiciones del Derecho Civil peruano.

2.2.2.1.2.8. Título supletorio

Medina (2020) señala que la primera inscripción de dominio es un mecanismo aplicable cuando un inmueble no cuenta con un antecedente registral de propiedad y su titular carece de los documentos que acrediten ese derecho, ya sea por pérdida, extravío u otra circunstancia que imposibilite su presentación.

2.2.2.1.3. Instrumento público

Soberanes (2023) señala que el instrumento público es un documento destinado a acreditar un hecho o un derecho. Agrega que adquiere dicha condición cuando es autorizado por un notario público, quien, en ejercicio de la fe pública notarial, da autenticidad al instrumento conforme a las atribuciones que le confiere la ley.

2.2.2.1.3.1. Clases de instrumento públicos

2.2.2.1.3.1.1. Protocolares

Rodríguez (2018) señala que los instrumentos públicos protocolares comprenden las escrituras públicas y las demás actas que el notario incorpora al Protocolo Notarial. El autor añade que este último está conformado por el conjunto ordenado de registros en los que el notario extiende los instrumentos públicos de conformidad con la ley.

- a) **Registro de escrituras públicas:** En primer lugar, incluye las escrituras públicas, las protocolizaciones y las actas que la legislación dispone incorporar al Protocolo Notarial.
- b) **Registro de testamentos:** Por otra parte, comprende los testamentos otorgados por escritura pública y los testamentos cerrados, cuya custodia corresponde al notario, observando las disposiciones del Código Civil y de la Ley del Notariado.
- c) **Registro de actas de protesto:** Asimismo, contiene las actas de protesto realizadas conforme a la Ley de Títulos Valores. Además, el notario puede llevar registros independientes para determinados títulos valores y, en los casos autorizados por la ley, utilizar formatos impresos.
- d) **Registro de actas de transferencia de bienes muebles registrables:** De igual forma, incorpora las actas relacionadas con la transferencia de bienes muebles registrables, especialmente las correspondientes a vehículos usados.
- e) **Otros registros:** Finalmente, comprende los demás registros que sean establecidos por disposición legal.

2.2.2.1.3.1.2. Extra protocolares

En ese sentido, Rodríguez (2018) señala que los instrumentos públicos extra protocolares comprenden las actas y certificaciones notariales mediante las cuales el notario da fe de actos, hechos o circunstancias que presencia o constata en el ejercicio de sus funciones. Asimismo, precisa que estos instrumentos se caracterizan por no formar parte del Protocolo Notarial.

2.2.2.1.4. Escritura pública

En ese contexto, Briceño (2021) señala que la escritura pública constituye un instrumento público notarial mediante el cual se formalizan contratos y otros actos jurídicos, otorgándoles autenticidad y eficacia conforme a la ley.

Bajo esa perspectiva, la escritura pública representa un documento autorizado por notario que acredita la celebración de actos jurídicos, como contratos, testamentos y otros negocios previstos por el ordenamiento jurídico. Asimismo, proporciona valor probatorio y seguridad jurídica a las partes que intervienen en su otorgamiento.

En el ordenamiento jurídico peruano, la escritura pública resulta indispensable para la formalización de diversos actos, entre ellos la compraventa de bienes inmuebles, la constitución de personas jurídicas y el otorgamiento de poderes. En consecuencia, este instrumento permite la inscripción de los actos correspondientes en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), garantizando su publicidad y eficacia frente a terceros.

2.2.2.1.4.1. Regulación de la escritura pública

Conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del Decreto Legislativo N.º 1049, Ley del Notariado, la escritura pública constituye el instrumento matriz que se incorpora al Protocolo Notarial y es autorizado por el notario, en el cual constan uno o más actos jurídicos.

2.2.2.1.4.2. Clases de la escritura pública

En ese sentido, la legislación peruana reconoce dos clases de escrituras públicas: unilateral y bilateral.

- **Escritura pública unilateral:** En primer lugar, la escritura pública unilateral comprende los actos jurídicos en los que interviene una sola voluntad con efectos jurídicos, como ocurre en el testamento o la donación.
- **Escritura pública bilateral:** Por otra parte, la escritura pública bilateral corresponde a los actos jurídicos en los que participan dos o más partes con obligaciones recíprocas, como la compraventa o la hipoteca. Asimismo, este tipo de escritura formaliza los contratos que surgen del acuerdo de voluntades y generan prestaciones mutuas entre los intervinientes.

2.2.2.1.4.3. Partes de la escritura pública

Conforme a lo dispuesto en el artículo 52 del Decreto Legislativo N.º 1049, Ley del Notariado, la escritura pública se estructura en tres partes esenciales: la introducción, el cuerpo y la conclusión.

2.2.2.1.4.3.1. Introducción

Conforme a lo previsto en el artículo 54 del Decreto Legislativo N.º 1049, Ley del Notariado, la introducción de la escritura pública debe contener la información necesaria para identificar el acto jurídico, a los otorgantes y al notario, así como las demás circunstancias exigidas por la ley.

- a) **Lugar y fecha:** En primer lugar, consigna el lugar y la fecha en que se otorga la escritura pública.
- b) **Identificación del notario:** Asimismo, incluye el nombre del notario que autoriza el instrumento público.
- c) **Datos de los otorgantes:** De igual forma, comprende los datos de identificación de los otorgantes, como nombres, nacionalidad, estado civil, domicilio y ocupación.
- d) **Documento de identidad:** Además, consigna el documento oficial de identificación correspondiente, ya sea el Documento Nacional de Identidad o el carné de extranjería, según corresponda.
- e) **Representación:** Por otra parte, indica, cuando corresponda, la intervención de un representante debidamente acreditado mediante el poder respectivo.
- f) **Intervención de intérprete:** Del mismo modo, deja constancia de la participación de un intérprete cuando alguno de los otorgantes desconoce el idioma utilizado en la escritura.
- g) **Intervención de persona a ruego:** Igualmente, consigna la intervención de una persona designada por el otorgante cuando este no sabe leer o escribir, conforme a la ley.
- h) **Fe notarial:** Asimismo, el notario certifica la capacidad, libertad y conocimiento con que los otorgantes celebran el acto jurídico.
- i) **Minuta:** Finalmente, precisa si la escritura pública se extiende con minuta o sin ella.
- j) **Otros datos:** Por último, incorpora cualquier otra información exigida por la ley, solicitada por los otorgantes o que el notario considere necesaria para la validez del instrumento.

2.2.2.1.4.3.2. Cuerpo

Conforme a lo dispuesto en el artículo 57 del Decreto Legislativo N.º 1049, Ley del Notariado, el cuerpo de la escritura pública debe incorporar la declaración de voluntad de los otorgantes y los documentos que la ley o las circunstancias del acto jurídico requieran para su adecuada formalización.

- a) Declaración de voluntad:** En primer lugar, contiene la manifestación de voluntad de los otorgantes, expresada en la minuta autorizada por abogado, cuando corresponda.
- b) Documentos de representación:** Asimismo, incorpora los documentos que acreditan la representación del otorgante, cuando su inclusión sea necesaria.
- c) Documentos solicitados por los otorgantes:** De igual forma, comprende los documentos cuya incorporación sea solicitada por los otorgantes.
- d) Documentos exigidos por ley:** Además, incluye aquellos documentos cuya presentación es requerida por disposición legal.
- e) Otros documentos:** Finalmente, permite la incorporación de otros documentos que el notario considere pertinentes para la adecuada formalización del acto jurídico.

2.2.2.1.4.4. Conclusión

Conforme a lo previsto en el artículo 59 del Decreto Legislativo N.º 1049, Ley del Notariado, la conclusión de la escritura pública debe contener las constancias finales que acreditan la validez del instrumento y el cumplimiento de las formalidades notariales exigidas por la ley.

- a) Lectura del instrumento:** En primer lugar, deja constancia de la lectura íntegra de la escritura por el notario o por los otorgantes, según la elección de estos.
- b) Ratificaciones o modificaciones:** Asimismo, consigna las ratificaciones, modificaciones o precisiones formuladas por los otorgantes.
- c) Entrega de bienes:** De igual forma, certifica la entrega de los bienes cuando esta forme parte del acto jurídico.

- d) Normas legales:** Además, incorpora la transcripción de las disposiciones legales cuya inclusión sea requerida.
- e) Documentos o declaraciones:** Por otra parte, incluye los documentos o declaraciones que deban incorporarse y que hubieran sido omitidos en el cuerpo de la escritura.
- f) Intervención de terceros:** Igualmente, consigna la participación de las personas que intervienen por representación, suplencia o mandato legal.
- g) Subsanción de omisiones:** Del mismo modo, precisa las observaciones que el notario considere necesarias para facilitar la inscripción del acto jurídico.
- h) Corrección de errores:** Asimismo, deja constancia de las rectificaciones efectuadas respecto de errores u omisiones advertidos durante el otorgamiento de la escritura.
- i) Identificación de las fojas:** Además, indica la numeración de las fojas donde se inicia y concluye el instrumento notarial.
- j) Firmas e impresión dactilar:** Finalmente, contiene la impresión dactilar y las firmas de los otorgantes y del notario, así como la fecha en que se culmina el proceso de suscripción.
- k) Prevención del lavado de activos:** Por último, consigna la constancia de haber realizado las acciones mínimas de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, conforme a la normativa vigente.

2.2.2.1.5. Importancia de la escritura pública

En ese sentido, la escritura pública constituye un instrumento de especial importancia, ya que garantiza la seguridad jurídica, la autenticidad y la validez de los actos y contratos que formaliza. Asimismo, brinda protección frente a posibles fraudes, acredita la identidad de los otorgantes y la titularidad de los bienes, facilita el acceso al crédito y permite la transferencia ordenada de derechos patrimoniales, como la propiedad y las sucesiones, conforme al ordenamiento jurídico peruano.

2.2.2.1.6. Otorgamiento de escritura pública

El otorgamiento de escritura pública es el procedimiento mediante el cual se formalizan diversos actos jurídicos, entre ellos la compraventa de bienes inmuebles, la constitución de personas jurídicas y otros contratos que, por mandato de la ley, deben celebrarse mediante esta formalidad. Una vez otorgado el instrumento, este puede acceder al Registro de Predios o al registro correspondiente para su inscripción, con el fin de producir los efectos jurídicos previstos por el ordenamiento jurídico.

Asimismo, este procedimiento debe realizarse ante un notario, quien ejerce la función de verificar la identidad y capacidad de los otorgantes, garantizar la legalidad del acto jurídico y dar fe de la autenticidad del instrumento. En consecuencia, el notario asegura que las partes expresen su voluntad de manera libre e informada antes de la suscripción de la escritura pública.

El artículo 1412 del Código Civil reconoce el derecho que tienen las partes de solicitar el otorgamiento de escritura pública cuando así lo dispone la ley o cuando ha sido acordado entre ellas. Su finalidad es asegurar que el acto jurídico pueda formalizarse de acuerdo con lo establecido por el ordenamiento jurídico, brindando mayor seguridad a las partes. Si una de ellas se niega a cumplir con esta obligación, la otra puede acudir al órgano jurisdiccional para solicitar que se ordene el otorgamiento de la escritura pública.

2.2.2.1.7. Demanda de otorgamiento de escritura pública

En ese sentido, el Equipo de Expertos en Jurídico (2024) señala que la demanda de otorgamiento de escritura pública procede cuando una de las partes se niega o se encuentra imposibilitada de concurrir a la notaría para suscribir la escritura pública necesaria para formalizar el acto jurídico.

Bajo esa perspectiva, la demanda de otorgamiento de escritura pública constituye el mecanismo procesal mediante el cual la parte interesada solicita al órgano jurisdiccional que disponga la formalización del acto jurídico cuando el obligado se rehúsa a otorgar la escritura pública. Asimismo, si el otorgante ha fallecido, la pretensión puede dirigirse contra sus herederos, conforme a las disposiciones del ordenamiento jurídico peruano.

2.2.2.1.8. Acto jurídico

2.2.2.1.8.1 Concepto

Torres (2021) señala que el acto jurídico es la manifestación de voluntad de una o más personas destinada a producir efectos jurídicos, como crear, modificar o extinguir una relación jurídica. Para que produzca plenamente sus efectos, el artículo 140 del Código Civil establece que debe cumplir con determinados requisitos, entre ellos la capacidad de las partes, un objeto posible, un fin lícito y la forma cuando la ley así lo exige. En el otorgamiento de escritura pública, la existencia de un acto jurídico válido constituye la base para que pueda solicitarse su formalización por la vía correspondiente.

2.2.2.1.8.2. Naturaleza jurídica

Torres (2021) señala que la naturaleza jurídica del acto jurídico se sustenta en la voluntad de las personas para generar efectos jurídicos reconocidos por la ley. A partir de esa manifestación de voluntad nacen derechos y obligaciones para las partes, siempre que el acto cumpla con los requisitos previstos por el ordenamiento jurídico. En el otorgamiento de escritura pública, esta naturaleza jurídica resulta importante porque la escritura no crea el derecho, sino que permite darle la formalidad necesaria para que pueda producir plenamente sus efectos y brindar mayor seguridad jurídica.

2.2.2.1.8.3. Elementos del acto jurídico

Torres (2021) señala que, para que un acto jurídico produzca efectos válidos, es necesario que reúna los requisitos establecidos por la ley. Entre ellos se encuentran la manifestación de voluntad de las partes, la capacidad de quienes intervienen, un objeto física y jurídicamente posible, un fin lícito y la forma cuando esta sea exigida por el ordenamiento jurídico. El cumplimiento de estos requisitos permite que el acto sea válido y eficaz. En el proceso de otorgamiento de escritura pública, su importancia radica en que solo un acto jurídico válidamente celebrado puede ser objeto de formalización mediante escritura pública.

2.2.2.1.8.4. Relación con el otorgamiento de escritura pública

El acto jurídico está estrechamente vinculado con el otorgamiento de escritura pública, ya que este proceso solo procede cuando existe un acto válido celebrado entre las partes. La escritura pública no genera nuevos derechos ni cambia lo acordado, sino que brinda la formalidad necesaria para respaldar el acto jurídico y permitir que produzca plenamente sus efectos. Además, cuando corresponde, facilita su inscripción en los Registros Públicos, fortaleciendo la seguridad jurídica y ofreciendo mayor protección a los derechos de las partes, Torres (2021).

2.2.2.1.9. Formalidad del acto jurídico

La formalidad del acto jurídico se refiere a la forma que la ley exige para la celebración de determinados actos jurídicos. Torres (2021) señala que, en algunos casos, esta formalidad es indispensable para que el acto sea válido (*ad solemnitatem*), mientras que, en otros, solo sirve para demostrar su existencia y contenido (*ad probationem*). En el otorgamiento de escritura pública, la formalidad cumple un papel importante porque brinda mayor seguridad jurídica al acto celebrado, facilita su acreditación y, cuando corresponde, permite su inscripción en los Registros Públicos.

En el otorgamiento de escritura pública, la formalidad resulta necesaria porque permite que el acto jurídico celebrado entre las partes cumpla con la forma exigida por la ley. Este procedimiento no cambia lo acordado ni crea nuevos derechos, sino que da mayor respaldo jurídico al acto y ofrece a las partes una mejor protección de sus derechos. Además, cuando la normativa lo permite, facilita la inscripción del acto en los Registros Públicos, fortaleciendo la seguridad jurídica y la confianza en las relaciones jurídicas, Torres (2021).

2.2.2.1.10. Derecho registral

El derecho registral reúne las normas que regulan la inscripción de los actos y derechos en los Registros Públicos, con el propósito de brindar seguridad jurídica a las personas. Gonzales Barrón (2022) señala que la inscripción registral permite dar publicidad a los derechos, lo que genera mayor confianza en las relaciones jurídicas y protege a quienes actúan de buena fe.

En el caso del otorgamiento de escritura pública, el derecho registral cobra especial importancia porque la escritura pública sirve como título para solicitar la inscripción del acto jurídico, cuando la ley así lo permite, fortaleciendo la protección del derecho de propiedad y la seguridad jurídica.

2.2.2.1.11. Función notarial

De Vettori (2021) señala que la función notarial cumple un papel importante en la seguridad jurídica, ya que el notario verifica que los actos y negocios jurídicos se realicen de acuerdo con lo establecido por la ley. Su intervención brinda autenticidad y confianza a los documentos que autoriza, reduciendo la posibilidad de futuros conflictos entre las partes.

En el otorgamiento de escritura pública, la participación del notario resulta fundamental porque permite que el acto jurídico quede formalizado conforme a la normativa vigente y, cuando corresponde, pueda acceder a su inscripción en los Registros Públicos.

2.2.2.1.11.1. Fe pública notarial

Barrón (2022) señala que la fe pública notarial es la facultad que el Estado confiere al notario para dar autenticidad a los actos y documentos que autoriza. A través de esta función, el notario brinda mayor confianza sobre la identidad de las personas, la manifestación de su voluntad y el contenido del acto jurídico.

En el otorgamiento de escritura pública, la fe pública notarial cumple un papel importante porque permite que el acto quede debidamente formalizado, ofreciendo seguridad jurídica a las partes y generando confianza frente a terceros respecto de su validez y autenticidad.

2.2.2.1.12. Legitimidad para obrar

Freyre (2024) señala que las obligaciones surgen cuando una persona asume el compromiso de cumplir una prestación a favor de otra, creando un vínculo jurídico entre ambas. Esa prestación puede consistir en entregar un bien, realizar una determinada acción o abstenerse de efectuar un acto, según lo acordado por las partes o lo dispuesto por la ley. El cumplimiento de estas obligaciones es esencial porque brinda confianza y seguridad en las relaciones jurídicas.

En el otorgamiento de escritura pública, este vínculo cobra especial importancia, ya que las partes deben cumplir con lo pactado para que el acto jurídico pueda formalizarse y producir plenamente sus efectos.

2.2.2.1.13. Las Obligaciones

Minguez (2024) señala que la legitimidad para obrar es un requisito procesal que permite verificar si la persona que presenta una demanda, o contra quien esta se dirige, tiene una relación directa con el derecho que se discute en el proceso. Su finalidad es asegurar que solo quienes cuentan con interés y legitimación puedan intervenir en el proceso judicial.

En el otorgamiento de escritura pública, este requisito cobra especial importancia, ya que únicamente el titular del derecho o quien actúe con la representación legal correspondiente puede solicitar la formalización del acto jurídico. Por ello, antes de emitir un pronunciamiento sobre el fondo del conflicto, el juez debe comprobar que la legitimidad para obrar se encuentre debidamente acreditada, garantizando así el debido proceso y la seguridad jurídica.

2.2.2.1.13.1. Obligación de dar

Freyre (2024) señala que la obligación de dar consiste en el compromiso que asume una persona de entregar un bien a otra, ya sea para transferir su propiedad, permitir su uso o devolverlo cuando la ley o el acuerdo entre las partes así lo establezca. En este tipo de obligación, lo más importante es la entrega del bien, a diferencia de la obligación de hacer, donde el cumplimiento se centra en la realización de una determinada acción. En los contratos de compraventa, la obligación de dar se cumple con la entrega del bien al comprador, mientras que el otorgamiento de escritura pública representa una obligación de hacer orientada a formalizar la transferencia y otorgarle mayor seguridad jurídica al acto celebrado.

2.2.2.1.13.2. Obligación de hacer

Freyre (2024) señala que la obligación de hacer implica el compromiso que asume una persona de realizar una determinada acción o cumplir con una prestación a favor de otra. A diferencia de las obligaciones de dar, en este caso lo esencial no es la entrega de un bien, sino el cumplimiento de la actividad acordada entre las partes.

En el otorgamiento de escritura pública, esta obligación se manifiesta cuando el vendedor debe formalizar el contrato mediante escritura pública, siempre que se hayan cumplido las condiciones pactadas. Si dicha obligación no se cumple de manera voluntaria, la parte afectada tiene el derecho de acudir al órgano jurisdiccional para solicitar que se ordene su cumplimiento conforme a lo establecido por la ley.

2.2.2.1.13.3. Obligación de no hacer

Freyre (2024) señala que la obligación de no hacer implica el compromiso de una persona de abstenerse de realizar una determinada conducta. En este tipo de obligación, el cumplimiento consiste precisamente en no ejecutar el acto que ha sido prohibido o restringido por la ley o por el acuerdo entre las partes.

Aunque esta obligación no tiene una relación directa con el proceso de otorgamiento de escritura pública, forma parte de la clasificación de las obligaciones en el Derecho Civil y contribuye a que los acuerdos celebrados se respeten conforme a lo pactado, fortaleciendo la seguridad jurídica entre las partes.

2.3. Marco Conceptual

Caracterización: En ese sentido, la Real Academia Española define la caracterización como el proceso de identificar los atributos o rasgos distintivos de una persona, objeto o fenómeno, permitiendo diferenciarlo claramente de los demás.

Caso: Asimismo, la Real Academia Española señala que el caso constituye el asunto o situación sometida a consideración para su análisis, evaluación o emisión de un pronunciamiento.

Propiedad: Por otra parte, Avendaño y Avendaño (2017) sostienen que la propiedad representa un derecho exclusivo que, por regla general, corresponde a un solo titular. No obstante, cuando varias personas ejercen conjuntamente dicho derecho sobre un mismo bien, se configura la copropiedad.

Derecho de propiedad: De igual forma, Varsi (2019) señala que el derecho de propiedad constituye el principal derecho real, al conferir a su titular las facultades de usar, disfrutar y

disponer del bien. Asimismo, precisa que este derecho se caracteriza por su exclusividad, salvo los casos de copropiedad previstos por la ley.

Escritura pública: Finalmente, Briceño (2021) sostiene que la escritura pública constituye un instrumento público autorizado por notario mediante el cual se formalizan actos o contratos jurídicos, otorgándoles autenticidad y eficacia conforme a la ley.

III: METODOLOGÍA

3.1. Nivel, Tipo Y Diseño De Investigación

3.1.1. Nivel de Investigación

El nivel de la investigación es descriptivo.

Descriptivo. Quincho et al. (2022) señalaron que el nivel descriptivo permitió conocer y comprender las características del fenómeno estudiado, analizando su estructura, funcionamiento y las relaciones existentes entre sus elementos. En la presente investigación, este nivel facilitó describir las características del proceso de otorgamiento de escritura pública a partir del análisis del expediente judicial seleccionado.

3.1.2. Tipo de Investigación

La investigación es de tipo cualitativa.

Cualitativa. Vásquez et al. (2023) señalaron que el enfoque cualitativo permitió recopilar y analizar información no numérica mediante la revisión de documentos y otras fuentes de información. En la presente investigación, este enfoque facilitó el análisis del expediente judicial seleccionado, permitiendo comprender las características del proceso de otorgamiento de escritura pública y la forma en que se desarrollaron las actuaciones procesales.

3.1.3. Diseño de Investigación

No experimental: En ese sentido, Quincho et al. (2022) explicaron que el diseño no experimental consistió en recopilar y analizar la información tal como se presentó en la realidad, sin intervenir ni alterar el comportamiento de las variables objeto de estudio.

Retrospectivo: Asimismo, Vásquez et al. (2023) explicaron que el estudio retrospectivo permitió analizar hechos ocurridos en el pasado a partir de una población previamente identificada. En la presente investigación, este diseño facilitó el análisis de un expediente judicial concluido, permitiendo examinar las actuaciones procesales y las decisiones emitidas durante el desarrollo del proceso.

Transversal: Finalmente, Quincho et al. (2022) explicaron que el estudio transversal permitió analizar el fenómeno de investigación en un único momento. En la presente investigación, este diseño facilitó la descripción de las características del proceso de otorgamiento de escritura pública a partir del análisis del expediente judicial seleccionado.

3.2. Unidad de Análisis

En ese sentido, Quincho et al. (2022) explicaron que la unidad de análisis estuvo conformada por el elemento del cual se obtuvo la información necesaria para el desarrollo de la investigación, pudiendo tratarse de personas, organizaciones, documentos u otras fuentes de estudio. Asimismo, indicaron que su adecuada identificación permitió delimitar la población y establecer la muestra sobre la cual se desarrolló la investigación.

Bajo esa perspectiva, la unidad de análisis de la presente investigación estuvo constituida por el Caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01, correspondiente al Distrito Judicial de Ayacucho, referido al otorgamiento de escritura pública. A partir de este expediente se examinaron las pruebas, las resoluciones y las demás actuaciones procesales que formaron parte del proceso judicial. Asimismo, con la finalidad de proteger la identidad de las personas involucradas, los datos de identificación fueron reemplazados por códigos alfanuméricos (A, B y C), preservándose íntegramente el contenido de las actuaciones judiciales en observancia del principio de reserva y del derecho a la intimidad.

3.3. Técnicas e Instrumento de Recolección de Datos

En ese sentido, Quincho et al. (2022) explicaron que las técnicas de investigación permitieron recopilar la información necesaria a partir de las fuentes relacionadas con el objeto de estudio. En la presente investigación, su aplicación facilitó la obtención de los datos contenidos en el expediente judicial, los cuales fueron fundamentales para analizar las características del proceso de otorgamiento de escritura pública.

Asimismo, Quincho et al. (2022) explicaron que la observación fue una técnica de investigación que permitió examinar los hechos y acontecimientos tal como se presentaron

en el objeto de estudio. En la presente investigación, esta técnica facilitó el análisis de las actuaciones procesales contenidas en el expediente judicial, permitiendo identificar la información necesaria para caracterizar el proceso de otorgamiento de escritura pública.

Por otra parte, Pérez y Merino (2021) explicaron que la guía de observación fue un instrumento utilizado para organizar y registrar de forma sistemática la información obtenida durante la observación. En la presente investigación, este instrumento permitió recopilar y ordenar los datos contenidos en el expediente judicial, facilitando el análisis de las actuaciones procesales y de los aspectos relevantes del proceso de otorgamiento de escritura pública.

Del mismo modo, Quincho et al. (2022) explicaron que el análisis de contenido, también conocido como técnica documental, permitió examinar de manera sistemática las fuentes de información relacionadas con la investigación. En la presente investigación, esta técnica facilitó el análisis del expediente judicial y de los documentos que lo integraron, permitiendo identificar la información necesaria para caracterizar el proceso de otorgamiento de escritura pública.

Bajo esa perspectiva, en la presente investigación se emplearon como técnicas la observación y el análisis de contenido; asimismo, el instrumento utilizado fue la guía de observación (véase Anexo 4).

3.4. Método de Análisis de Datos

Vásquez et al. (2023) explicaron que el análisis de datos comprendió la organización, el procesamiento y la interpretación de la información recopilada durante la investigación. En la presente investigación, este proceso permitió examinar de manera ordenada la información contenida en el expediente judicial, facilitando la identificación de las características del proceso de otorgamiento de escritura pública y el cumplimiento de los objetivos planteados.

La presente investigación se orientó al análisis de los elementos que caracterizaron el otorgamiento de escritura pública a partir del examen de un proceso judicial concluido. Para ello, se identificaron las particularidades relevantes del caso materia de estudio.

3.5. Procedimiento De Recolección De Datos Y Plan De Análisis De Datos

El diseño metodológico establecido para la línea de investigación se inició con la definición de las pautas necesarias para la recolección de los datos. Su desarrollo se orientó por la estructura de la sentencia y por los objetivos específicos planteados en la investigación. Para su aplicación, se emplearon las técnicas de observación y análisis de contenido, utilizando como instrumento una lista de cotejo. Asimismo, se recurrió a las bases teóricas como sustento para identificar de manera adecuada la información relevante contenida en las sentencias analizadas.

3.5.1. Metodo de Análisis de Datos

3.5.1.1 La Primera Etapa

Fue actividad abierta y exploratoria, que consistió en una aproximación gradual y reflexiva al fenómeno, orientada por los objetivos de la investigación; donde cada momento de revisión y comprensión fue una conquista; es decir, un logro basado en la observación y el análisis. En esta fase se concretó, el contacto inicial con la recolección de datos.

3.5.1.2. La Segunda Etapa

También fue una actividad, pero más sistémica que la anterior, técnicamente en términos de recolección de datos, igualmente, orientada por los objetivos y la revisión permanente de la literatura, que facilitó la identificación e interpretación de los datos.

3.5.1.3. La Tercera Etapa

Igual que las anteriores, fue una actividad; de naturaleza más consistente, fue un análisis sistemático, de carácter observacional, analítica, de nivel profundo orientada por los objetivos, donde hubo articulación entre los datos y la revisión de la literatura.

Estas actividades se evidenciaron desde el instante en que el investigador(a) aplicó la observación y el análisis en el objeto de estudio; es decir las sentencias, que resulta ser un fenómeno acontecido en un momento exacto del decurso del tiempo, lo cual quedó documentado en el expediente judicial; es decir, en la unidad de análisis, como es natural a la primera revisión la intención no es precisamente recoger datos; sino, reconocer, explorar su contenido, apoyado en las bases teóricas que conforman la revisión de la literatura.

Acto seguido, el(a) investigador(a) empoderado(a) de mayor dominio de las bases teóricas, manejó la técnica de la observación y el análisis de contenido; orientado por los objetivos específicos inició el recojo de datos, extrayéndolos del texto de la sentencia al instrumento de recolección de datos; es decir, la lista de cotejo, lo cual fue revisado en varias ocasiones. Esta actividad, concluyó con una actividad de mayor exigencia observacional, sistémica y analítica, tomando como referente la revisión de la literatura, cuyo dominio fue fundamental para proceder a aplicar el instrumento y la descripción especificada en el anexo 4.

Finalmente, los resultados surgieron del ordenamiento de los datos, en base al hallazgo de los indicadores o parámetros de caracterización en el texto de las sentencias en estudio, conforme a la descripción realizada en el anexo 4.

3.6. Aspectos Éticos

La presente investigación se desarrolló de conformidad con los principios éticos establecidos en el Título III, Capítulo I, artículo 44 del Reglamento Integrado de Investigación, Versión 001, de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, aprobado mediante Resolución N° 0127-CU-ULADECH Católica, de fecha 23 de febrero de 2026. En ese sentido, durante el desarrollo del estudio se aplicaron los siguientes principios éticos:

1. Respeto y protección de los derechos de los intervinientes

Durante el desarrollo de la investigación se protegió la identidad de las personas involucradas en el expediente judicial analizado, reemplazando sus datos personales por códigos

alfanuméricos. Asimismo, la información contenida en el expediente fue utilizada únicamente con fines académicos, respetándose la confidencialidad de los datos y el derecho a la privacidad de las partes.

2. Cuidado del medio ambiente

Durante la elaboración de la investigación se promovió el uso responsable de los recursos, priorizando el manejo de documentos en formato digital y reduciendo el uso de impresiones en papel. Con ello, se contribuyó a disminuir el consumo de materiales y a fomentar prácticas acordes con el cuidado del medio ambiente.

3. Libre participación por propia voluntad

Este principio no fue aplicado de manera directa, debido a que la investigación tuvo un enfoque documental y no requirió la participación de personas mediante entrevistas, encuestas u otras técnicas de recolección de información. No obstante, el estudio se desarrolló respetando los principios éticos establecidos por la universidad para este tipo de investigaciones.

4. Beneficencia y no maleficencia

La investigación no generó riesgos ni perjuicios para las personas involucradas, ya que se limitó al análisis de un expediente judicial. Los resultados fueron presentados de manera objetiva y responsable, procurando que el estudio aportara al conocimiento jurídico sin afectar los derechos ni los intereses de las partes.

5. Integridad y honestidad

La investigación se desarrolló con objetividad, transparencia y responsabilidad académica. La información obtenida del expediente judicial fue analizada y presentada respetando su contenido original, sin alteraciones ni interpretaciones que desvirtuaran los hechos. Asimismo, todas las fuentes doctrinarias, normativas y jurisprudenciales fueron citadas correctamente, respetándose la propiedad intelectual y evitando cualquier forma de plagio.

6. Justicia

La investigación se desarrolló con imparcialidad y objetividad durante el análisis del expediente judicial, evitando cualquier tipo de preferencia o juicio personal respecto de las partes involucradas. Del mismo modo, la información fue examinada de manera equitativa y responsable, garantizando que los resultados reflejaran fielmente el contenido del proceso judicial analizado.

IV. RESULTADOS

Cuadro 1: Pretensiones establecidas en la demanda

Hechos que sustentan la pretensión planteada	
Hechos	Descripción
Existencia del contrato de compraventa	Con fecha 27 de mayo de 1992, los demandados celebraron un contrato de compraventa a favor de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi respecto de una fracción de terreno de 153.00 m ² , ubicada en el sector Simpayhuasi, distrito de Luricocha, provincia de Huanta.
Pago del precio de venta	La parte demandante afirmó que el precio convenido fue pagado en su totalidad al momento de la suscripción del contrato de compraventa. En ese sentido, sostuvo que el comprador cumplió íntegramente con la obligación de pago asumida entre las partes.
Negativa de otorgar escritura pública	A pesar de que el contrato de compraventa fue celebrado y el precio acordado se pagó en su totalidad, los demandados se rehusaron a otorgar la correspondiente escritura pública. Esta negativa impidió que el derecho de propiedad sobre el bien objeto de la compraventa pudiera formalizarse conforme a las exigencias legales.
Representación de la parte compradora	En la fecha en que se celebró el contrato de compraventa, la Comunidad del Pago de Simpayhuasi carecía de personería jurídica. Esta circunstancia motivó que, posteriormente, se constituyera una asociación con la finalidad de representar los intereses de la población en relación con el inmueble objeto de la compraventa.
Agotamiento de la conciliación extrajudicial	Antes de acudir al Poder Judicial, la parte demandante invitó a los demandados a conciliar en dos oportunidades ante el Centro de Conciliación CIDES Perú; sin embargo, estos no asistieron, agotándose la vía previa.
Interposición de la demanda	La negativa de los demandados a otorgar la escritura pública que formalizara la compraventa motivó que la parte demandante acudiera al órgano jurisdiccional mediante una demanda de otorgamiento de escritura pública, tramitada en la vía del proceso sumarísimo, con la finalidad de obtener la tutela jurisdiccional efectiva y lograr la formalización del acto jurídico celebrado.
Sustento legal de la demanda	El sustento jurídico de la pretensión estuvo constituido por los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, disposiciones que regulan el otorgamiento de escritura pública y establecen el deber del vendedor de realizar los actos necesarios para perfeccionar la transferencia del derecho de propiedad.

Fuente: Caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho

Lectura: La demanda se sustentó en un contrato de compraventa celebrado el 27 de mayo de 1992, mediante el cual los demandados transfirieron un terreno a la Comunidad del Pago de Simpayhuasi. Aunque la parte demandante afirmó haber cumplido con el pago del precio, los vendedores no otorgaron la escritura pública. Tras no alcanzar un acuerdo en la conciliación extrajudicial, acudió al órgano jurisdiccional para solicitar la formalización de la transferencia conforme a lo previsto en el Código Civil.

Cuadro 2: Hechos probados

Hechos Probados	
Existencia del contrato de compraventa del bien inmueble	La existencia de la compraventa se acreditó mediante la copia certificada del testimonio de fecha 27 de mayo de 1992, en la que consta la transferencia de una fracción de 153,00 m ² del predio denominado "Gabriel Toma" o "Lazo Pata" a favor de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi.
Existencia del derecho de propiedad de los demandados	La copia literal de la Partida Registral N.º 11026370 permitió verificar que el predio "Gabriel Toma" se encontraba inscrito a nombre de los demandados.
Invitación a conciliación extrajudicial	Se acreditó que la parte demandante agotó la vía previa, invitando a los demandados a conciliar en dos oportunidades ante el Centro de Conciliación CIDES Perú, quienes no asistieron a dichas convocatorias.
Actuación de los medios probatorios	Se actuaron como medios probatorios el testimonio de compraventa, la partida registral, la memoria descriptiva, el plano de localización, la escritura de constitución de la asociación y la declaración de parte de los demandados, además de los documentos ofrecidos por estos para sustentar su defensa.
Existencia de controversia sobre la validez del contrato	Se acreditó que existían elementos que generaban incertidumbre respecto de la validez del contrato de compraventa, tales como la denuncia previa por apropiación del terreno, declaraciones sobre presuntas amenazas, la devolución del precio mediante depósito judicial y la existencia de procesos de nulidad de acto jurídico.
Insuficiencia del documento privado para otorgar escritura pública	Se determinó que el documento de compraventa resultaba insuficiente para ordenar el otorgamiento de escritura pública debido a los cuestionamientos sobre la existencia de vicios en la manifestación de voluntad, sin que pudiera declararse la nulidad de oficio.
Decisión judicial	Se acreditó que el Juzgado Mixto de Huanta declaró infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública; posteriormente, la Sala Civil revocó dicha decisión únicamente respecto del sentido del fallo y declaró improcedente la demanda por falta de legitimidad para obrar del demandante.

Fuente: Caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho

Lectura: En el cuadro 2 se aprecia que durante el proceso quedó acreditada la existencia del contrato de compraventa y de diversos medios probatorios relacionados con la transferencia del inmueble; sin embargo, también se comprobó la existencia de hechos que generaban incertidumbre sobre la validez del negocio jurídico, como la alegación de vicios en la voluntad, la devolución del precio y procesos judiciales vinculados al contrato. En consecuencia, el órgano jurisdiccional concluyó que no era posible ordenar el otorgamiento de la escritura pública y, en segunda instancia, declaró improcedente la demanda por falta de legitimidad para obrar del demandante.

Cuadro 3: Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia

Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia		
Fácticos	Fundamentos	Descripción
	Contrato de compraventa	Se acreditó la existencia del contrato de compraventa de fecha 27 de mayo de 1992, mediante el cual los demandados transfirieron una fracción de terreno de 153.00 m ² a favor de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi.
	Cumplimiento de la prestación	La parte demandante sostuvo haber cumplido con el pago del precio convenido, alegando que únicamente faltaba la formalización del acto mediante escritura pública.
	Medios probatorios	El Juzgado valoró el testimonio de compraventa, la partida registral, la memoria descriptiva, los planos, la escritura de constitución de la asociación y los demás documentos incorporados al proceso.
	Controversia sobre la validez del acto jurídico	Se advirtió la existencia de cuestionamientos relacionados con la manifestación de voluntad de los vendedores y otros procesos judiciales vinculados al contrato, circunstancias que impedían considerar plenamente acreditada la obligación de otorgar escritura pública.
Jurídicos	Artículo 1412 del Código Civil	El Juzgado analizó la norma que faculta a cualquiera de las partes a exigir el otorgamiento de escritura pública cuando exista obligación de formalizar un acto jurídico.
	Artículo 1549 del Código Civil	Se examinó la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.
	Naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública	El Juzgado consideró que este proceso tiene como finalidad formalizar un acto jurídico preexistente y no resolver controversias sobre la validez del contrato cuando existan cuestionamientos sustanciales.
	Valoración de la prueba	Se concluyó que los medios probatorios ofrecidos no generaban certeza suficiente para ordenar el otorgamiento de la escritura pública, debido a las controversias existentes respecto del negocio jurídico.
Decisión adoptada		El Juzgado Mixto de Huanta declaró Infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, al considerar que no se encontraba plenamente acreditada la procedencia de la pretensión frente a las controversias existentes sobre el contrato de compraventa.

Fuente: Caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho

Lectura: En el cuadro 3 se aprecia que el Juzgado de primera instancia sustentó su decisión en el análisis conjunto de los hechos acreditados, los medios probatorios y las normas aplicables al otorgamiento de escritura pública. Si bien reconoció la existencia del contrato de compraventa, consideró que los cuestionamientos sobre la validez del acto jurídico impedían ordenar su formalización mediante escritura pública. En consecuencia, declaró infundada la demanda al no encontrar plenamente acreditados los presupuestos necesarios para amparar la pretensión.

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	La parte demandante (Asociación que representa a la Comunidad del Pago de Simpayhuasi).
Pretensión recursal	Interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, solicitando que sea revocada y, reformándola, se declare fundada la demanda, ordenándose a los demandados otorgar la correspondiente escritura pública del inmueble materia de compraventa.
Fundamentos	• Incorrecta valoración de los medios probatorios: La parte apelante sostiene que el Juzgado no valoró adecuadamente el contrato de compraventa de fecha 27 de mayo de 1992 ni los demás documentos que acreditan la existencia del negocio jurídico y el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes. • Aplicación indebida del derecho: Señala que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene como finalidad formalizar un acto jurídico previamente celebrado y no cuestionar su validez, por lo que considera que el Juzgado excedió el objeto del proceso al pronunciarse sobre aspectos relacionados con posibles vicios del contrato. • Vulneración del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva: Refiere que, habiéndose acreditado la existencia del contrato y el cumplimiento de la obligación de pago, correspondía ordenar el otorgamiento de la escritura pública conforme a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil.

Fuente: Caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho

Lectura: En el cuadro 4 se observa que la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia que declaró infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Como sustento de su recurso, alegó que el Juzgado realizó una valoración incorrecta de los medios probatorios, interpretó indebidamente la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública y vulneró su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al no ordenar la formalización del contrato de compraventa mediante escritura pública.

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

Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia		
Facticos	Fundamentos	Descripción
	Existencia del contrato de compraventa	La Sala verificó la existencia del contrato de compraventa celebrado el 27 de mayo de 1992, mediante el cual los demandados transfirieron una fracción del inmueble a favor de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi.
	Representación de la asociación demandante	Del estudio del expediente se advirtió que el contrato de compraventa fue celebrado por la Comunidad del Pago de Simpayhuasi. Sin embargo, la demanda fue presentada por una asociación creada con posterioridad a ese acto jurídico. Esta diferencia permitió establecer que ambas personas jurídicas eran distintas y que no correspondían al mismo sujeto de derecho.
	Legitimidad para obrar	La Sala consideró que la asociación demandante no acreditó ser la sucesora de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi ni contar con la representación legal necesaria para reclamar judicialmente el cumplimiento del contrato de compraventa celebrado por dicha comunidad.
Jurídicos	Legitimidad para obrar activa	La Sala precisó que la legitimidad para obrar constituye un requisito procesal indispensable, el cual debe verificarse antes de emitir un pronunciamiento sobre el fondo del conflicto. Solo después de comprobar el cumplimiento de este presupuesto resulta posible analizar la pretensión planteada por las partes.
	Artículo 1412 del Código Civil	Se señaló que la acción de otorgamiento de escritura pública únicamente puede ser ejercida por quien sea parte en el acto jurídico o por quien acredite legítimamente su representación o sucesión en los derechos derivados del contrato.
	Improcedencia de pronunciamiento sobre el fondo	Al no acreditarse la legitimidad para obrar de la demandante, la Sala consideró innecesario pronunciarse sobre la validez del contrato o sobre la obligación de otorgar escritura pública.
Decisión adoptada		La Sala Civil Revocó la sentencia que declaró Infundada la demanda y, reformándola, declaró Improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública, al concluir que la parte demandante carecía de legitimidad para obrar activa.

Fuente: Caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho

Lectura: En el cuadro 5 se aprecia que la Sala Superior centró su análisis en la legitimidad para obrar de la parte demandante. Si bien reconoció la existencia del contrato de compraventa, concluyó que la asociación que interpuso la demanda no acreditó ser la titular del derecho ni la representante legal de la comunidad que celebró el contrato. Como consecuencia de ello, la Sala dejó sin efecto la sentencia de primera instancia que había declarado infundada la demanda. En su lugar, resolvió declararla improcedente, al considerar que no era posible emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.

V. DISCUSIÓN

5.1. Análisis de los hechos que sustentaron la pretensión

El análisis del caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01 permitió advertir que la demanda tuvo como finalidad obtener el otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado el 27 de mayo de 1992 entre los demandados y la Comunidad del Pago de Simpayhuasi. La parte demandante sostuvo que había cumplido íntegramente con el pago del precio pactado; sin embargo, los vendedores no llegaron a formalizar la transferencia del inmueble mediante escritura pública. Ante esa situación, optó por acudir al Poder Judicial para exigir el cumplimiento de dicha obligación. Previamente, intentó solucionar el conflicto a través de una conciliación extrajudicial, pero este mecanismo no permitió que las partes alcanzaran un acuerdo, por lo que finalmente se inició el proceso judicial.

Los hechos descritos guardan relación con lo expuesto por Soberanes (2023), quien explica que la compraventa es un contrato mediante el cual el vendedor asume el compromiso de transferir la propiedad de un bien al comprador a cambio del pago de un precio previamente acordado. En ese mismo sentido, Varsi (2019) señala que la propiedad constituye el principal derecho real, ya que permite a su titular usar, disfrutar y disponer libremente del bien. Asimismo, precisa que, en aquellos actos en los que la ley lo exige, la formalización mediante escritura pública resulta necesaria para otorgar seguridad jurídica y garantizar la eficacia del acto jurídico.

Desde la doctrina civil peruana, Torres (2021) explica que el otorgamiento de escritura pública no tiene por finalidad crear un derecho nuevo, sino dar forma legal a un acto jurídico que ya fue celebrado válidamente por las partes. De esta manera, la escritura pública brinda mayor seguridad jurídica y permite que los efectos del acto puedan hacerse valer frente a terceros.

En la misma línea, Gonzales (2022) señala que este instrumento no solo acredita la autenticidad del acto jurídico, sino que también fortalece la seguridad jurídica preventiva y facilita su inscripción en los Registros Públicos cuando corresponde.

En ese contexto, el artículo 1412 del Código Civil reconoce el derecho de cualquiera de las partes a solicitar judicialmente el otorgamiento de escritura pública cuando exista la obligación de formalizar un acto jurídico. Del mismo modo, el artículo 1549 del mismo cuerpo normativo establece que corresponde al vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva. A partir de estas disposiciones, la pretensión planteada por la parte demandante encontró respaldo en la normativa civil, al sostener que existía un contrato de compraventa que no había sido formalizado por voluntad de los vendedores, pese a la obligación asumida.

El análisis del expediente también guardó concordancia con el criterio establecido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la (Casación N° 5426-2018/Lima), donde se precisó que, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, el juez no debe limitarse únicamente a disponer la formalización del contrato. Antes de ello, corresponde verificar que el acto jurídico cuya elevación a escritura pública se solicita sea válido, que no presente una nulidad manifiesta y que la obligación de formalizarlo sea exigible conforme a lo previsto en el artículo 1412 del Código Civil. Este criterio reafirma la importancia de preservar la seguridad jurídica, evitando que el órgano jurisdiccional otorgue formalidad a actos jurídicos que carezcan de validez.

De igual manera, el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 4442-2015/Moquegua) estableció que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene naturaleza de proceso plenario rápido y que, antes de disponer la formalización del acto, el juez puede verificar la validez del negocio jurídico y advertir la existencia de una nulidad manifiesta. Este precedente marcó un cambio importante respecto del criterio tradicional, al reconocer que la labor del órgano jurisdiccional no se limita únicamente a ordenar la elevación del contrato a escritura pública, sino que también comprende el deber de velar por la legalidad del acto jurídico y por la seguridad jurídica de las partes involucradas.

En consecuencia, se considera que los hechos expuestos por la parte demandante fueron suficientes para dar inicio al proceso judicial, ya que permitían advertir la existencia de un contrato de compraventa y el aparente incumplimiento de los vendedores al no otorgar la escritura pública correspondiente. Sin embargo, el desarrollo del proceso demostró que acreditar estos hechos no bastaba para obtener una decisión favorable. Durante la tramitación del caso se puso en evidencia un aspecto procesal determinante, relacionado con la legitimidad para obrar de la parte demandante, circunstancia que finalmente llevó a la Sala Superior a declarar improcedente la demanda.

Durante el análisis del expediente también se observó que la controversia no se centró únicamente en el incumplimiento de la obligación de otorgar la escritura pública. A lo largo del proceso surgieron cuestionamientos relacionados con la representación de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi, debido a que la demanda fue presentada por una asociación que se constituyó con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa. Este aspecto adquirió especial relevancia durante el proceso y, finalmente, fue determinante para la decisión adoptada por la Sala Superior.

Desde la perspectiva del investigador, los hechos expuestos por la parte demandante justificaron el inicio del proceso judicial, ya que permitieron demostrar la existencia del contrato de compraventa y el incumplimiento de la obligación de formalizarlo mediante escritura pública. No obstante, el estudio del expediente permitió advertir que estos elementos, por sí solos, no bastaban para que la demanda fuera amparada. De acuerdo con la doctrina civil, la jurisprudencia de la Corte Suprema y el IX Pleno Casatorio Civil, antes de emitir un pronunciamiento sobre el fondo, el juez debía verificar tanto la validez del negocio jurídico como el cumplimiento de los presupuestos procesales, especialmente la legitimidad para obrar de quien promovía la demanda. En ese sentido, la decisión adoptada por la Sala Superior resultó acorde con el marco jurídico aplicable, ya que aseguró que el otorgamiento de la escritura pública solo pudiera ser exigido por quien acreditara ser titular del derecho o contara con la representación legal correspondiente, contribuyendo así a fortalecer la seguridad jurídica y la correcta aplicación del artículo 1412 del Código Civil.

5.2. Respecto a los hechos probados

Del análisis de la sentencia del Expediente N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01 se pudo apreciar que el juez sustentó su decisión en los diferentes medios probatorios incorporados al proceso. Entre ellos se encontraron el testimonio del contrato de compraventa de fecha 27 de mayo de 1992, la partida registral del inmueble, la memoria descriptiva, el plano de ubicación, la escritura de constitución de la asociación demandante y los demás documentos presentados por las partes. Asimismo, se verificó que, antes de acudir al Poder Judicial, la parte demandante intentó solucionar el conflicto mediante una conciliación extrajudicial. Sin embargo, el análisis del expediente también permitió advertir que persistían dudas respecto de quién ostentaba la representación de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi y si la asociación demandante tenía legitimidad para solicitar el otorgamiento de la escritura pública.

Desde la doctrina procesal, Hinostroza (2024) explica que los medios probatorios comprenden las actuaciones que las partes incorporan al proceso con la finalidad de proporcionar al juez los elementos necesarios para formarse convicción sobre los hechos materia de controversia. En ese sentido, la prueba no solo permite acreditar la existencia de un derecho, sino también verificar si se cumplen los presupuestos procesales que hacen posible emitir un pronunciamiento sobre el fondo del conflicto.

En la misma línea, Gonzales (2022) explica que la prueba documental tiene un papel especialmente importante en los procesos relacionados con derechos reales y contratos, ya que permite acreditar la existencia del acto jurídico, conocer su contenido y determinar los derechos que de él se derivan. Sin embargo, precisa que la sola presentación de un documento no basta para que la pretensión sea estimada, pues corresponde al órgano jurisdiccional valorar de manera conjunta todos los medios probatorios y verificar que se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

Este criterio coincide con lo establecido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la (Casación N° 5426-2018/Lima), en la que se precisó que, antes de disponer el otorgamiento de

la escritura pública, el juez debe comprobar no solo la existencia del contrato, sino también la validez del negocio jurídico y que la obligación de formalizarlo sea exigible. En ese sentido, la valoración de los medios probatorios no puede reducirse únicamente a verificar la existencia del documento que contiene el contrato, sino que también debe comprender el análisis de los demás elementos jurídicos que resultan determinantes para establecer si la demanda reúne las condiciones necesarias para ser amparada.

De igual manera, el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4442-2015/Moquegua) estableció como precedente vinculante que, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, el juez tiene la facultad de verificar la validez del acto jurídico cuando advierta la existencia de una nulidad manifiesta antes de ordenar su formalización. Este criterio puso de relieve que la labor del juez no se limita a disponer la elevación del contrato a escritura pública, sino que también implica comprobar que el acto jurídico reúna las condiciones necesarias para producir efectos válidos, contribuyendo así a preservar la legalidad y la seguridad jurídica de las partes.

Los criterios desarrollados por la Corte Suprema y por el IX Pleno Casatorio Civil guardan concordancia con lo observado en el expediente analizado. Si bien la prueba documental permitió acreditar la existencia del contrato de compraventa, ello no fue suficiente para que la demanda fuera estimada. Tanto el Juzgado como la Sala Superior realizaron una valoración conjunta de los medios probatorios y examinaron el cumplimiento de los presupuestos procesales, llegando a la conclusión de que la legitimidad para obrar de la asociación demandante era un aspecto decisivo para resolver la controversia.

Desde la perspectiva del investigador, los medios probatorios incorporados al expediente permitieron acreditar la existencia del contrato de compraventa y evidenciar la voluntad de las partes de celebrar dicho negocio jurídico. No obstante, el análisis del caso demostró que la sola acreditación de estos hechos no bastaba para que la demanda fuera estimada. De acuerdo con la doctrina procesal y la jurisprudencia de la Corte Suprema, antes de emitir un pronunciamiento sobre el fondo, el juez debía valorar de manera conjunta la suficiencia de los medios probatorios y verificar el cumplimiento de los presupuestos procesales, especialmente la legitimidad para

obrar de quien promovía la demanda. En ese contexto, la decisión adoptada por la Sala Superior resultó acorde con el marco jurídico aplicable, ya que no solo realizó una valoración integral de la prueba, sino que también comprobó que se cumplieran los requisitos procesales exigidos por la ley. Con ello, se garantizó que el otorgamiento de escritura pública solo pudiera ser solicitado por quien acreditara ser titular del derecho o contara con la representación legal correspondiente, fortaleciendo de esta manera la seguridad jurídica y el respeto al debido proceso.

5.3. Análisis de los fundamentos de hecho, de derecho y de la decisión de primera instancia

Del análisis de la sentencia de primera instancia se pudo apreciar que el Juzgado Mixto de Huanta examinó los hechos expuestos por las partes, los fundamentos jurídicos invocados y los medios probatorios incorporados al proceso. A partir de esa evaluación, consideró acreditada la existencia del contrato de compraventa suscrito el 27 de mayo de 1992, mediante el cual los demandados transfirieron una fracción de terreno a favor de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi. Asimismo, valoró la documentación relacionada con el inmueble y con la constitución de la asociación demandante. Sin embargo, estimó que aún existían dudas respecto de la validez del acto jurídico y de la manifestación de voluntad de los vendedores, aspectos que finalmente influyeron en la decisión adoptada para resolver la controversia.

Al emitir su pronunciamiento, el Juzgado tomó como base los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, que regulan el otorgamiento de escritura pública y la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia del derecho de propiedad. A partir de la interpretación de estas normas, consideró que este proceso tiene como finalidad dar forma legal a un acto jurídico previamente celebrado y no resolver controversias relacionadas con su validez. Por esa razón, estimó que no correspondía ordenar el otorgamiento de la escritura pública mientras subsistieran dudas sobre la eficacia del negocio jurídico materia de la controversia.

Este razonamiento coincide con lo expuesto por Torres (2021), quien señala que el otorgamiento de escritura pública tiene como propósito dar formalidad a un acto jurídico que ya fue celebrado válidamente por las partes, y no crear o reconocer un derecho nuevo. En ese sentido, antes de

disponer la formalización del contrato, resulta necesario comprobar que el acto jurídico sea válido y que la obligación de otorgar la escritura pública pueda exigirse conforme a derecho.

En esa misma línea, Gonzales (2022) sostiene que la escritura pública cumple una función importante dentro de la seguridad jurídica preventiva, ya que permite otorgar autenticidad al negocio jurídico y facilita su inscripción en los Registros Públicos cuando corresponde. No obstante, precisa que esta formalización solo puede llevarse a cabo si el acto jurídico reúne los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

De igual manera, el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4442-2015/Moquegua) estableció como precedente vinculante que, antes de ordenar el otorgamiento de escritura pública, el juez puede realizar un control de legalidad sobre el acto jurídico cuya formalización se solicita. Para ello, debe verificar que no exista una nulidad manifiesta que impida reconocer la validez del negocio jurídico. Este criterio pone de manifiesto que la función del juez no se limita únicamente a disponer la formalización del acto, sino también a garantizar que este cumpla con las exigencias previstas por el ordenamiento jurídico.

Por otro lado, Villareal, Millones y Rioja (2021) señalan que la motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía del debido proceso, ya que permite a las partes conocer las razones de hecho y de derecho que sustentan la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional. En el caso analizado, el Juzgado expuso de manera clara los fundamentos que lo llevaron a considerar que las dudas existentes sobre la validez del acto jurídico impedían ordenar el otorgamiento de la escritura pública. En atención a ello, declaró infundada la demanda al estimar que no se habían acreditado las condiciones necesarias para amparar la pretensión planteada.

Desde la perspectiva del investigador, la sentencia de primera instancia reflejó una adecuada valoración de los hechos, de los medios probatorios y de las normas aplicables al caso. Sin embargo, el criterio adoptado por el Juzgado para declarar infundada la demanda fue posteriormente modificado por la Sala Superior, que centró su análisis en un aspecto distinto. Para este órgano jurisdiccional, el punto determinante no era la validez del contrato de

compraventa, sino la falta de legitimidad para obrar activa de la asociación demandante. A partir del estudio del expediente se pudo advertir que, además de comprobar la existencia y eficacia del acto jurídico, era indispensable verificar el cumplimiento de los presupuestos procesales antes de emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia. En consecuencia, el caso evidenció que, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, la procedencia de la pretensión depende tanto del cumplimiento de las normas sustantivas como de la observancia de los requisitos procesales previstos por el ordenamiento jurídico.

5.4. Análisis de la apelación y de los fundamentos que la sustentan

Del análisis del recurso de apelación se pudo advertir que la parte demandante pretendía que la Sala Superior revocara la sentencia de primera instancia y, en su reemplazo, declarara fundada la demanda, ordenando a los demandados otorgar la escritura pública del contrato de compraventa celebrado el 27 de mayo de 1992. Para sustentar su recurso, cuestionó la valoración de los medios probatorios efectuada por el Juzgado y sostuvo que la finalidad del proceso había sido interpretada de manera equivocada. Desde su punto de vista, el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene como único propósito formalizar un acto jurídico previamente celebrado, sin que ello implique emitir un pronunciamiento sobre la validez del contrato.

Los artículos 355 y 356 del Código Procesal Civil sirvieron de fundamento para la interposición del recurso de apelación, ya que establecen su finalidad y los supuestos en los que procede. Con base en estas disposiciones, la parte demandante sostuvo que la sentencia de primera instancia le había causado un perjuicio, al considerar que el Juzgado no valoró adecuadamente el contrato de compraventa ni los demás documentos incorporados al proceso. Por esa razón, decidió recurrir ante la Sala Superior con el propósito de que la decisión fuera revisada y se emitiera un nuevo pronunciamiento conforme a los argumentos expuestos en su recurso.

Desde la doctrina procesal, Hinostroza (2024) señala que el recurso de apelación es un medio impugnatorio ordinario que permite al órgano jurisdiccional de segunda instancia revisar si el juez aplicó correctamente el derecho y valoró de manera adecuada los medios probatorios. Su

principal finalidad es garantizar el derecho a la doble instancia, permitiendo que una decisión judicial sea nuevamente examinada para verificar que se ajuste a las disposiciones legales y al respeto del debido proceso.

Este criterio coincide con lo desarrollado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la (Casación N° 5426-2018/Lima), donde se precisó que, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, el órgano jurisdiccional debe comprobar que el acto jurídico sea válido, que no exista una nulidad manifiesta y que la obligación cuya formalización se solicita sea jurídicamente exigible. Bajo ese mismo criterio, la Sala Superior se encontraba facultada para revisar estos aspectos al resolver el recurso de apelación, a fin de verificar si se cumplían las condiciones necesarias para emitir un pronunciamiento sobre la pretensión.

En el expediente analizado se observó que la parte demandante sustentó su recurso de apelación cuestionando la forma en que el Juzgado había valorado los medios probatorios y la interpretación que realizó sobre la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública. Sin embargo, al revisar el caso, la Sala Superior consideró que antes de pronunciarse sobre esos cuestionamientos era necesario determinar si la asociación demandante contaba con legitimidad para obrar activa. Este aspecto terminó siendo decisivo para resolver la controversia y definir el sentido de la decisión adoptada.

Villareal, Millones y Rioja (2021) señalan que la finalidad de la segunda instancia no se limita únicamente a verificar si el juez aplicó correctamente las normas jurídicas. También permite revisar la forma en que fueron valorados los medios probatorios y determinar si la decisión adoptada se encuentra debidamente sustentada. En ese contexto, correspondía a la Sala Superior realizar un nuevo examen de los fundamentos de hecho y de derecho contenidos en la sentencia apelada, con el propósito de establecer si esta debía confirmarse, revocarse o modificarse de acuerdo con lo actuado durante el proceso.

La actuación de la Sala Superior fue coherente con el principio de la doble instancia, ya que realizó una revisión integral de la sentencia apelada y, antes de pronunciarse sobre el fondo de

la controversia, verificó el cumplimiento de los presupuestos procesales aplicables al caso. De esta manera, su decisión no solo se sustentó en las normas de derecho material, sino también en la observancia de las reglas procesales, garantizando una resolución acorde con el debido proceso y el ordenamiento jurídico.

Desde la perspectiva del investigador, el recurso de apelación permitió que la controversia fuera revisada nuevamente por la Sala Superior, garantizando el derecho de las partes a la doble instancia y el respeto del debido proceso. No obstante, el análisis realizado por este órgano jurisdiccional puso de manifiesto que el aspecto determinante del caso no estaba relacionado con la valoración de los medios probatorios cuestionada por la parte demandante, sino con la necesidad de verificar si esta contaba con legitimidad para obrar activa. En ese contexto, el estudio del expediente permitió advertir que la segunda instancia no solo cumple la función de revisar la correcta aplicación del derecho, sino que también constituye un mecanismo que asegura el cumplimiento de los presupuestos procesales indispensables antes de emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.

5.5. Análisis de los fundamentos que sustentan la decisión de segunda instancia

Del análisis de la sentencia de segunda instancia se pudo apreciar que la Sala Civil abordó el caso desde un enfoque distinto al adoptado por el Juzgado. Antes de pronunciarse sobre el fondo de la pretensión, consideró necesario verificar si se cumplían los presupuestos procesales que permitían emitir un pronunciamiento válido. Durante esa revisión, concluyó que la asociación demandante no había acreditado legitimidad para obrar activa, debido a que el contrato de compraventa fue celebrado por la Comunidad del Pago de Simpayhuasi y no por la asociación constituida con posterioridad. En ese contexto, la Sala advirtió que no existía identidad entre quien participó en el negocio jurídico y quien promovió la demanda. Por ello, revocó la sentencia de primera instancia que había declarado infundada la demanda y, emitiendo un nuevo pronunciamiento, declaró improcedente la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

La decisión adoptada por la Sala Superior coincide con lo expuesto por Coca (2025), quien señala que toda persona que interviene en un proceso judicial debe acreditar su capacidad y legitimidad para actuar válidamente. El autor destaca que la legitimidad para obrar constituye un presupuesto procesal indispensable para que el órgano jurisdiccional pueda emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia. Por ello, no es suficiente afirmar la existencia de un derecho, sino que también resulta necesario demostrar que quien lo reclama es su verdadero titular o cuenta con la representación legal correspondiente.

En ese mismo sentido, Torres (2021) sostiene que la legitimidad para obrar constituye un requisito procesal indispensable para que el órgano jurisdiccional pueda pronunciarse sobre el fondo de una controversia. En consecuencia, aunque el derecho material que se invoca pudiera existir, la falta de legitimidad procesal impide que el juez analice la pretensión y emita una decisión sobre su mérito.

Asimismo, Gonzales Barrón (2022) señala que el otorgamiento de escritura pública tiene como propósito dar forma legal a un acto jurídico celebrado válidamente, brindando mayor seguridad jurídica a las partes que intervienen en él. En ese sentido, precisa que esta formalización solo puede ser solicitada por quien demuestre ser titular del derecho o cuente con la representación legal correspondiente, ya que ello contribuye a garantizar la eficacia del negocio jurídico y la seguridad en el tráfico jurídico.

Este criterio también encuentra respaldo en la (Casación N° 5426-2018/Lima), donde la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema precisó que, antes de ordenar el otorgamiento de escritura pública, el juez debe comprobar la validez del acto jurídico y verificar que la obligación cuya formalización se solicita sea jurídicamente exigible. De este modo, la procedencia de esta acción no depende únicamente de la existencia del negocio jurídico, sino también del cumplimiento de los presupuestos procesales establecidos por la ley.

De igual manera, el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4442-2015/Moquegua) reconoció que el órgano jurisdiccional puede realizar un control de legalidad sobre el acto jurídico cuya

formalización se pretende, verificando previamente que no exista una nulidad manifiesta antes de emitir su decisión. Este precedente resalta que la labor del juez no se limita únicamente a ordenar el otorgamiento de la escritura pública, sino que también comprende la verificación de que la pretensión sea ejercida por quien cuenta con legitimidad para hacerlo, contribuyendo así a garantizar la seguridad jurídica y el respeto del ordenamiento legal.

Villareal, Millones y Rioja (2021) sostienen que la segunda instancia cumple una función fundamental dentro del proceso judicial, ya que permite que una decisión emitida en primera instancia sea revisada para verificar si se aplicó correctamente la ley y si se respetaron las normas procesales y sustantivas. Esta idea se refleja en el expediente analizado, pues la Sala Superior no centró su atención en el contrato de compraventa ni en la forma en que fueron valorados los medios probatorios. Durante la revisión del caso advirtió que el verdadero problema estaba en la falta de legitimidad para obrar de la asociación demandante, aspecto que impedía emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia. De ese modo, quedó en evidencia que el cumplimiento de los presupuestos procesales constituye un requisito indispensable para que una pretensión pueda ser atendida por el órgano jurisdiccional.

Los criterios desarrollados por la Corte Suprema y el IX Pleno Casatorio Civil coinciden con la decisión adoptada por la Sala Superior en el caso analizado. Durante la revisión del expediente, este órgano jurisdiccional no se limitó a verificar la existencia del contrato de compraventa, sino que dio especial importancia a determinar si la asociación demandante contaba con legitimidad para obrar activa. A partir de ello, concluyó que no se cumplía un presupuesto procesal indispensable para emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, razón por la cual declaró improcedente la demanda.

Desde la perspectiva del investigador, la decisión adoptada por la Sala Superior fue adecuada desde el punto de vista jurídico, ya que antes de pronunciarse sobre el fondo del caso verificó el cumplimiento de los presupuestos procesales exigidos por la ley. Aunque durante el proceso quedó demostrada la existencia del contrato de compraventa, ese hecho, por sí solo, no justificaba ordenar el otorgamiento de la escritura pública. Ello se debía a que la asociación

demandante no logró acreditar que contaba con legitimidad para obrar activa, requisito indispensable para exigir judicialmente la formalización del acto jurídico.

En ese contexto, la decisión de declarar improcedente la demanda resultó acorde con la doctrina procesal, la jurisprudencia de la Corte Suprema y los criterios establecidos por el IX Pleno Casatorio Civil. Más allá del resultado del proceso, el caso puso en evidencia que el otorgamiento de escritura pública solo puede ser exigido por quien realmente acredite ser titular del derecho o cuente con la representación legal correspondiente. De esta manera, no solo se protege la seguridad jurídica de las partes, sino que también se evita que el órgano jurisdiccional emita decisiones sin que previamente se hayan verificado los requisitos procesales y sustantivos que exige la ley para resolver el fondo de la controversia.

VI. CONCLUSIONES

La investigación permitió conocer cómo se desarrolló el proceso de otorgamiento de escritura pública a partir del análisis del caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01, correspondiente al Distrito Judicial de Ayacucho. El estudio mostró que este proceso tiene como finalidad dar forma legal a un acto jurídico previamente celebrado y brindar mayor seguridad jurídica a las partes involucradas. Sin embargo, también permitió advertir que la existencia del contrato de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones asumidas no bastan, por sí solos, para que la demanda sea estimada. Durante el análisis del expediente quedó claro que, además de acreditar el derecho que se reclama, es necesario cumplir con los presupuestos procesales exigidos por la ley, especialmente con la legitimidad para obrar. Asimismo, el examen de las decisiones emitidas en ambas instancias evidenció que los órganos jurisdiccionales actuaron respetando el debido proceso, la legalidad, la debida motivación de sus resoluciones y la tutela jurisdiccional efectiva. Finalmente, se concluyó que la escritura pública cumple un papel fundamental porque otorga formalidad y autenticidad a los actos jurídicos, facilita su acceso a los Registros Públicos y contribuye a proteger los derechos de las partes, fortaleciendo así la seguridad jurídica en las relaciones civiles.

Análisis de los hechos que sustentan la pretensión

El análisis del caso permitió identificar los hechos que sustentaron la pretensión de otorgamiento de escritura pública, los cuales se presentan a continuación:

- **Primero:** Quedó acreditado que el 27 de mayo de 1992 los demandados celebraron un contrato de compraventa mediante el cual transfirieron una fracción de terreno a favor de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi.
- **Segundo:** La documentación presentada permitió comprobar que la compradora había cumplido con el pago del precio acordado. Este aspecto no fue objeto de discusión durante el proceso y sirvió de sustento para la pretensión planteada.
- **Tercero:** La información incorporada al caso mostró que los demandados no llegaron a formalizar la transferencia del inmueble mediante escritura pública, pese a haber celebrado previamente el contrato de compraventa. Asimismo, se constató que la parte demandante intentó resolver el conflicto mediante conciliación

extrajudicial antes de acudir al Poder Judicial. Al no alcanzarse un acuerdo, quedó habilitada para interponer la demanda conforme a lo previsto por la normativa vigente.

Análisis de los hechos probados

El análisis del caso permitió comprobar que los medios probatorios presentados fueron suficientes para esclarecer los hechos más relevantes. Entre ellos destacan el contrato de compraventa, la partida registral del inmueble, la memoria descriptiva, los planos de ubicación, la escritura de constitución de la asociación demandante y los demás documentos incorporados durante el proceso. En conjunto, estas pruebas hicieron posible conocer cómo ocurrieron los hechos y proporcionaron los elementos necesarios para que el órgano jurisdiccional emitiera su decisión. Su evaluación no solo confirmó la existencia del negocio jurídico y la situación jurídica del inmueble, sino que también permitió advertir aspectos vinculados con la legitimidad para obrar de la demandante, los cuales influyeron de manera determinante en la decisión adoptada por la Sala Superior.

El análisis del caso permitió advertir que acreditar los hechos que sustentaban la demanda no bastaba para obtener una decisión favorable. Además de demostrar la existencia del derecho invocado, era necesario cumplir con los presupuestos procesales previstos por la ley, pues de ello dependía que el órgano jurisdiccional pudiera pronunciarse sobre el fondo de la controversia.

Análisis de los fundamentos fácticos, jurídicos y de la decisión adoptada en primera instancia

Se concluye que la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional de primera instancia se sustentó en los siguientes aspectos:

- a) **Fundamentos fácticos**, consistentes en la valoración del contrato de compraventa, la documentación presentada por las partes y las circunstancias relacionadas con la celebración del acto jurídico.

- b) **Fundamentos jurídicos**, aplicando principalmente los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, referidos al otorgamiento de escritura pública y a la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de propiedad.
- c) **Decisión**, al declarar infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, al considerar que existían elementos que generaban incertidumbre respecto de la procedencia de la pretensión y que impedían ordenar la formalización del acto jurídico solicitado.

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

Se concluye que la parte demandante interpuso recurso de apelación con la finalidad de que se revoque la sentencia de primera instancia y, reformándola, se declare fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, sustentando su recurso en:

- 1) La incorrecta valoración de los medios probatorios realizada por el órgano jurisdiccional de primera instancia.
- 2) La indebida interpretación de la finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública.
- 3) La vulneración de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al no ordenarse la formalización del contrato de compraventa.

Sin embargo, durante el análisis efectuado por la Sala Superior se determinó que el aspecto determinante del proceso no se encontraba relacionado con la valoración del contrato de compraventa, sino con el incumplimiento de un presupuesto procesal indispensable para la procedencia de la acción.

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

Se concluye que la Sala Superior revocó la sentencia emitida en primera instancia, fundamentando su decisión en:

- a) **Fundamentos fácticos**, al verificar que el contrato de compraventa fue celebrado por la Comunidad del Pago de Simpayhuasi, mientras que la demanda fue promovida por una asociación constituida con posterioridad, sin acreditarse la representación legal suficiente para exigir el cumplimiento del contrato.

- b) **Fundamentos jurídicos**, al considerar que la legitimidad para obrar constituye un presupuesto procesal indispensable para emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, razón por la cual resultaba improcedente analizar la pretensión material sin el cumplimiento de dicho requisito.
- c) **Decisión**, al revocar la sentencia que declaró infundada la demanda y, reformándola, declarar improcedente la demanda de otorgamiento de escritura pública por falta de legitimidad para obrar activa de la parte demandante.

El análisis del caso permitió concluir que la legitimidad para obrar fue un requisito esencial para que el órgano jurisdiccional pudiera emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia. Asimismo, quedó demostrado que el derecho a exigir el otorgamiento de escritura pública solo podía ser ejercido por quien acreditara ser el titular del derecho o contara con la representación legal correspondiente, garantizando así el respeto de las exigencias procesales y la seguridad jurídica en la resolución del conflicto.

VII. RECOMENDACIONES

Se recomienda a los operadores de justicia fortalecer la aplicación uniforme de los criterios jurisprudenciales relacionados con el proceso de otorgamiento de escritura pública, verificando desde el inicio del proceso el cumplimiento de los presupuestos procesales, especialmente la legitimidad para obrar de las partes, con la finalidad de garantizar una adecuada tutela jurisdiccional efectiva, evitar dilaciones innecesarias y emitir resoluciones debidamente motivadas que otorguen seguridad jurídica a los justiciables.

Se recomienda a los notarios públicos orientar a las personas que intervienen en actos de transferencia de bienes inmuebles sobre la importancia de formalizar oportunamente los contratos mediante escritura pública e inscripción registral, verificando previamente la identidad, capacidad y representación de las partes, especialmente cuando intervengan asociaciones, comunidades campesinas o cualquier otra persona jurídica, a fin de prevenir futuros conflictos judiciales derivados de la falta de acreditación de la legitimidad para obrar o de la representación legal.

Se recomienda a los abogados litigantes realizar una adecuada evaluación de los presupuestos materiales y procesales antes de promover una demanda de otorgamiento de escritura pública, verificando principalmente la legitimidad para obrar de su patrocinado y la documentación que acredita su representación, con el propósito de evitar que el proceso concluya con una declaración de improcedencia por incumplimiento de requisitos procesales, optimizando de esta manera la tutela de los derechos de sus patrocinados.

Finalmente, se recomienda a la población en general que, al celebrar contratos de compraventa de bienes inmuebles, observe cuidadosamente el cumplimiento de las formalidades establecidas por la legislación vigente, formalizando oportunamente los actos jurídicos mediante escritura pública e inscripción registral. Asimismo, cuando los actos jurídicos involucren asociaciones, comunidades u otras personas jurídicas, se deberá acreditar debidamente la representación legal correspondiente, con la finalidad de evitar futuras controversias judiciales y garantizar la

protección del derecho de propiedad mediante el respeto de los principios de seguridad jurídica y legalidad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aragón, M. (2025). ¿Qué es un medio de prueba? LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/>
- Aranda, J. (2020). El contrato de compraventa. [Tesis de grado, Universidad de Jaén].
- Araujo, J. (2023). Influencia del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023. [Tesis de grado, Universidad Norbert Wiener].
- Arpasi, P. (2018). Constitucionalidad de los actos de investigación ordenados por el juez de investigación preparatoria. Universidad Nacional del Altiplano.
- Banacloche, P. (2019). La prueba en el proceso civil. La Ley.
- Borgos, J., & Bonilla, R. (2024). La nulidad del acto jurídico y el proceso de otorgamiento de escritura pública en los Juzgados Civiles del Distrito Judicial de Ucayali, 2024. [Tesis de grado, Universidad Privada de Pucallpa].
- Carrión, J. (2020). Derecho Procesal Civil. Ediciones Jurídicas.
- Cárdenas, C. (2016). Los medios impugnatorios y las modificaciones del régimen de casación. Gaceta Civil & Procesal Civil, (42), 235–243.
- Casación N.º 1628-2017-Ica. Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación N.º 2952-2003-Lima. Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación N.º 5426-2018-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.
- Casación N.º 857-2020-Lima Este. Corte Suprema de Justicia de la República.
- Coca, G. (2025). ¿Quiénes son los sujetos del proceso civil? LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/>
- Coca, G. (2025). ¿Qué son los medios impugnatorios? LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/>
- Congreso de la República del Perú. (1984). Código Civil. Decreto Legislativo N.º 295.
- Congreso de la República del Perú. (1993). Código Procesal Civil. Decreto Legislativo N.º 768.
- Congreso de la República del Perú. (1993). Constitución Política del Perú.
- Duelles, P. (2018). La prueba: análisis jurídico comparativo del proceso civil y arbitral. Universidad de

Piura.

Echandía, D. (2019). Teoría general de la prueba judicial (Tomo I). Temis.

Edquen, J. (2020). La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria. [Tesis de grado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].

Equipo de Expertos en Jurídico. (2024). Demanda de otorgamiento de escritura pública: qué es y cuándo procede. Universidad Internacional de Valencia. <https://www.universidadviu.com/>

Esquerri, S. (2020). Medios probatorios.

Ferrer, J. (2022). Manual de razonamiento probatorio. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

García, M. (2023). La protección de la propiedad privada en la Justicia Comunitaria de Paz. [Tesis, Universidad de Panamá].

Gómez, C. (2018). Factores que limitan la aplicación del principio de oportunidad. Universidad Nacional de San Agustín.

Gonzales, J. (2022). Manual de razonamiento probatorio. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Gonzales Barrón, G. (2022). Derechos Reales. Jurista Editores.

Hinostroza, A. (2024). Derecho Procesal Civil. Instituto Pacífico.

IX Pleno Casatorio Civil. Casación N.º 4442-2015-Moquegua. Corte Suprema de Justicia de la República.

Ledesma, M. (2019). Guía práctica del proceso civil. Gaceta Jurídica.

Loaiza, J. (2023). Reserva de dominio en el contrato de compraventa.

Navarro, P. (2023). La promesa de compraventa de un bien inmueble y sus efectos jurídicos. [Tesis].

Obando, B. (2016). Código Procesal Civil comentado. Gaceta Jurídica.

Peceros, J. (2025). Caracterización del proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria; caso N.º 00942-2017-0-0501-JP-CI-06; Distrito Judicial de Ayacucho, 2025. [Tesis de grado, Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote].

Pozo, J. (2021). Derecho Procesal Constitucional. Jurista Editores.

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).

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la lengua española* (23.^a ed.). <https://dle.rae.es/>

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

Soberanes, F. (2023). *Lexicón jurídico*. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2026). *Reporte estadístico de inscripciones registrales del primer trimestre de 2026*.

Torres, A. (2021). *Acto jurídico*. Instituto Pacífico.

Torres, V. (2020). *La jurisprudencia como fuente del derecho*. Gaceta Jurídica.

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote. (2026). *Reglamento Integrado de Investigación* (Versión 001). Aprobado mediante Resolución N° 0127-CU-ULADECH Católica, de 23 de febrero de 2026.

Valle, K. (2025). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre otorgamiento de escritura pública, caso N° 01103-2022-0-1601-JR-CI-01*. [Tesis de grado, Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote].

Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales*. Instituto Pacífico.

Vásquez, C., & Fernández, L. (2022). *Manual de razonamiento probatorio*. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Vásquez, R., et al. (2023). *Métodos de investigación científica*. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología (INUDI Perú).

Vega, M. (2021). *Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil].

Villareal, B., Millones, A., & Rioja, B. (2021). *Derecho Procesal Civil*. Jurista Editores.

Zamora, A. (2023). *Lineamientos y recomendaciones para fortalecer las buenas prácticas en el uso de la prueba documental*. Procuraduría General del Estado.

Zarzosa, L. (2025). *La nulidad de acto jurídico (compraventa) resuelto en el proceso N° 00210-2021-0-2402-JR-CI-01*. [Tesis de grado, Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote].

ANEXOS

Anexo 01 Matriz de consistencia lógica

TÍTULO	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	METODOLOGÍA
Caracterización Sobre Otorgamiento De Escritura Pública; Caso N° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho, 2026	¿Cuáles son los elementos que caracterizan al Otorgamiento De Escritura Pública; Caso N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01 Del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026?	General Determinar los elementos que caracterizan el Otorgamiento de Escritura Pública; Caso N° 00352-2018-0- 0504-JM-CI-01 Del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026. Específicos - 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.	Tipo de Inv: Cualitativa Nivel de Inv: Descriptivo Diseño de Inv: No experimental, retrospectiva y transversal Población y muestra: Caso N° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho, 2026 Técnica: Observación y análisis de contenido Instrumento: Guía de observación

Anexo 02 Matriz de operacionalización de categorías

TITULO	CATEGORIA DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL
			INDICADORES DE LA CATEGORÍA
Caracterización Sobre Otorgamiento De Escritura Pública; Caso N° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho, 2026	Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública.	Consiste en describir y analizar las principales características jurídicas, procesales y doctrinarias del proceso de otorgamiento de escritura pública, mediante el estudio de un expediente judicial concluido, con la finalidad de identificar la forma en que fueron aplicadas las normas sustantivas y procesales para resolver la controversia planteada.	- Hechos que sustentan la pretensión planteada. - Hechos probados. - Fundamentos y decisión adoptada en primera instancia. - Pretensión recursal y fundamentos del recurso de apelación. - Fundamentos y decisión adoptada en segunda instancia.

Anexo 03 Instrumento de recolección de información

GUIA DE OBSERVACIÓN

**CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA
PUBLICA; CASO N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AYACUCHO, 2026.**

1.- Con respecto al 1er objetivo específico Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada en la demanda.

2.- Con respecto al 2do objetivo específico Identificar los hechos probados en el proceso.

3.- Con respecto al 3er objetivo específico Identificar los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en primera instancia.

4.- Con respecto al 4to objetivo específico Identificar la pretensión recursal y fundamentos expuestos en el recurso de apelación.

5.- Con respecto al 5to objetivo específico Identificar los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en segunda instancia.

Anexo 04: Validación de Instrumento

Ficha de identificación del Experto para proceso de Validación	
Nombres y Apellidos: MARISELA MARIBEL PARIONA LONASCO	
N° DNI: 40369470	Edad: 46
Celular: 978745612	Email: virgensinsillina@gmail.com
Título profesional: ABOGADO	
Grado académico: Maestría: _____ Doctorado: _____	
Especialidad: DERECHO CIVIL	
Institución que labora: ABOGADA LITIGANTE	
Identificación del Proyecto de Investigación o Tesis	
Título: Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026	
Autor: Jeyson Alexis Angeles Pariona	
Programa académico: Derecho	
 MARISELA M. PARIONA LONASCO ABOGADA Reg. CAL N° 81032	
_____ Firma	Huella digital

CARTA DE PRESENTACIÓN

Abogada: MARISELA MARIBEL PARIONA LONASCO

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: JEYSON ALEXIS ANGELES PARIONA 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° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 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 variables
- Matriz de consistencia
- Ficha de validación
- Instrumento de recojo de datos/información

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



Firma

DNI: 74234816

Egresado

FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO							
Título: CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA; CASO N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; DEL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2026.							
Variable		Relevancia		Pertinencia		Claridad	
CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA.		Cumple	No cumple	Cumple	No Cumple	Cumple	No cumple
Indicadores							
1.	Los hechos que sustentan la pretensión planteada en la demanda.	X		X		X	
2.	Los hechos probados en el proceso.	X		X		X	
3.	Los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en primera instancia.	X		X		X	
4.	La pretensión recursal y fundamentos expuestos en el recurso de apelación	X		X		X	
5.	Los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en segunda instancia	X		X		X	

Recomendaciones: Aplicar tomando en cuenta las bases teóricas, la observación y el análisis.

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

Nombres y apellidos del experto: Abg. MARISELA MARIBEL PARIONA LONASCO **DNI:** 40369470

Fecha: 24 de julio del 2026


MARISELA M. PARIONA LONASCO
ABOGADA
Reg. CAL N° 61032

Firma



Huella digital

Ficha de identificación del Experto para proceso de Validación

Nombres y Apellidos: ROBERTO CARLOS ANGELES OLIVERA

N° DNI: 09711553

Edad: 56

Celular: 966896960

Email: robertoangelesolivera@gmail.com

Título profesional:

ABOGADO

Grado académico: Maestría: X

Doctorado: _____

Especialidad: DERECHO PENAL Y CIVIL

Institución que labora: CENTRO DE EMERGENCIA MUJER FAMILIA –
COMISARIA HUANTA

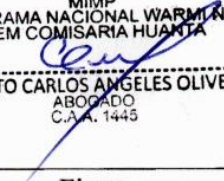
Identificación del Proyecto de Investigación o Tesis

Título:

Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026

Autor: Jeyson Alexis Angeles Pariona

Programa académico: Derecho

MIMP
PROGRAMA NACIONAL WARMI NAN
CEM COMISARIA HUANTA

ROBERTO CARLOS ANGELES OLIVERA
ABOGADO
C.A.A. 1445

Firma



Huella digital

CARTA DE PRESENTACIÓN

Magister: ROBERTO CARLOS ANGELES OLIVERA

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: JEYSON ALEXIS ANGELES PARIONA 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° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 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 variables
- Matriz de consistencia
- Ficha de validación
- Instrumento de recojo de datos/información

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



Firma

DNI: 74234816

Egresado

FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO								
Título: CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA; CASO N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; DEL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2026.								
Variable		Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA.		Cumple	No cumple	Cumple	No Cumple	Cumple	No cumple	
Indicadores								
1.	Los hechos que sustentan la pretensión planteada en la demanda.	X		X		X		
2.	Los hechos probados en el proceso.	X		X		X		
3.	Los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en primera instancia.	X		X		X		
4.	La pretensión recursal y fundamentos expuestos en el recurso de apelación	X		X		X		
5.	Los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en segunda instancia	X		X		X		

Recomendaciones: Aplicar tomando en cuenta las bases teóricas, la observación y el análisis.

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

Nombres y apellidos del experto: Mg. ROBERTO CARLOS ANGELES OLIVERA DNI: 09711553

Fecha: 24 de julio del 2026

MIMP
PROGRAMA NACIONAL WARMI NAN
CEM COMISARIA HUANTA
ROBERTO CARLOS ANGELES OLIVERA
ABOGADO
C.A.A. 1445

Firma



Huella digital

Ficha de identificación del Experto para proceso de Validación	
Nombres y Apellidos: FILIBERTO ESPINOZA HERMOZA	
N° DNI: 28575787	Edad: 57
Celular: 966682327	Email: filieshe@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° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026	
Autor: Jeyson Alexis Angeles Pariona	
Programa académico: Derecho	
 _____ Firma	 Huella digital

CARTA DE PRESENTACIÓN

Abogado: FILIBERTO ESPINOZA HERMOZA

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: JEYSON ALEXIS ANGELES PARIONA 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° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 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 variables
- Matriz de consistencia
- Ficha de validación
- Instrumento de recojo de datos/información

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



Firma

DNI: 74234816

Egresado

FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO							
Título: CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA; CASO N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; DEL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2026.							
Variable		Relevancia		Pertinencia		Claridad	
CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA.		Cumple	No cumple	Cumple	No Cumple	Cumple	No cumple
Indicadores							
1.	Los hechos que sustentan la pretensión planteada en la demanda.	X		X		X	
2.	Los hechos probados en el proceso.	X		X		X	
3.	Los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en primera instancia.	X		X		X	
4.	La pretensión recursal y fundamentos expuestos en el recurso de apelación	X		X		X	
5.	Los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en segunda instancia	X		X		X	

Recomendaciones: Aplicar tomando en cuenta las bases teóricas, la observación y el análisis.

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

Nombres y apellidos del experto: Abg. FILIBERTO ESPINOZA HERMOZA **DNI:** 28575787

Fecha: 24 de julio del 2026



Filiberto Espinoza Hermoza
ABOGADO
Reg. C.A.B. N° 654

Firma



Huella digital

Ficha de identificación del Experto para proceso de Validación

Nombres y Apellidos: MANUEL HENRY REINOSO ZAMUDIO

N° DNI: 43467413

Edad: 52

Celular: 939278343

Email: hereza_2009@hotmail.com

Título profesional:

ABOGADO

Grado académico: Maestría: _____

Doctorado: _____

Especialidad: DERECHO PENAL

Institución que labora: ABOGADO LITIGANTE

Identificación del Proyecto de Investigación o Tesis

Título:

Caracterización sobre otorgamiento de escritura pública; Caso N° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 2026

Autor: Jeyson Alexis Angeles Pariona

Programa académico: Derecho


.....
MANUEL HENRY REINOSO ZAMUDIO
ABOGADO
 Reg. CAA. 1707

Firma



Huella digital

CARTA DE PRESENTACIÓN

Abogado: MANUEL HENRY REINOSO ZAMUDIO

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: JEYSON ALEXIS ANGELES PARIONA 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° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial de Ayacucho, 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 variables
- Matriz de consistencia
- Ficha de validación
- Instrumento de recojo de datos/información

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



Firma

DNI: 74234816

Egresado

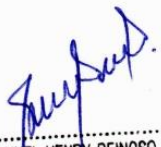
FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO								
Título: CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA; CASO N° 00352-2018-0-0504-JM-CI-01; DEL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2026.								
Variable		Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
CARACTERIZACIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA.		Cumple	No cumple	Cumple	No Cumple	Cumple	No cumple	
Indicadores								
1.	Los hechos que sustentan la pretensión planteada en la demanda.	X		X		X		
2.	Los hechos probados en el proceso.	X		X		X		
3.	Los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en primera instancia.	X		X		X		
4.	La pretensión recursal y fundamentos expuestos en el recurso de apelación	X		X		X		
5.	Los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada en segunda instancia	X		X		X		

Recomendaciones: Aplicar tomando en cuenta las bases teóricas, la observación y el análisis.

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

Nombres y apellidos del experto: Abg. MANUEL HENRY REINOSO ZAMUDIO **DNI:** 43467413

Fecha: 24 de julio del 2026


 MANUEL HENRY REINOSO ZAMUDIO
 ABOGADO
 Reg CAA. 1707

Firma



Huella digital

Anexo 05: Evidencia empírica documental

1. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA AYACUCHO

JUZGADO MIXTO DEL MBJ HUANTA

EXPEDIENTE: 00352-2018-0-0504-JM-CI-01

MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

JUEZ:

ESPECIALISTA:

APODERADO: APODERADA A

DEMANDADO: DEMANDADO A Y DEMANDADA B

DEMANDANTE: DEMANDANTE A

SENTENCIA

Resolución número SEIS

Huanta, trece de noviembre

del año dos mil veinte.-

VISTOS: Resulta de autos que por escrito de folios cuarenta y dos a cuarenta y ocho, El Demandante, formula demanda de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA contra Demandado A y Demandada B, en la vía del proceso de SUMARÍSIMO.

I.- ANTECEDENTES:

PETITORIO. -

La parte actora solicita que mediante sentencia demandados, Demandado A y Demandada B cumplan con otorgar la escritura pública de compra venta de una fracción de terreno de 153.00 m2, ubicado en el sector Simpayhuasi, distrito de Luricocha, Provincia de Huanta, Departamento de Ayacucho.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA. -

La parte demandante sostiene principalmente:

(a) Que, los demandados Demandado A y Demandada B, en su calidad de propietarios del predio rústico denominado "Gabriel Toma" o "Lazo Pata" de 0.2185 has, UC 18211 del sector Simpayhuasi, del Distrito de Luricocha, vendieron una parte de dicho predio consistente en 153.00 m2 a favor de la comunidad del pago de

Simpayhuasi, mediante testimonio de contrato de compraventa de fecha 27 de mayo de 1992, ante el Juez de Paz del Distrito de Luricocha.

(b) Que, pese haberse cancelado el precio total de la compraventa del lote de terreno antes mencionado, a la firma del testimonio del contrato de compraventa, la parte demandada se ha negado y se niega otorgarles la escritura pública ante notario, aduciendo que jamás han venido a la ha demandado por comunidad, reaccionando negativamente les ha demandado por desalojo, asimismo se han titulado con todo el predio en la partida 11026370, del Registro de Predios de Huanta. Incluso estando en curso el último proceso de desalojo han destruido las paredes del local comunal y la pared de colindancia el año 2016.

(c) Que, del contenido del testimonio del contrato de compraventa de fecha 27 de mayo de 1992 la comunidad ha comprado el lote de terreno materia del presente proceso, representando por sus autoridades de ese entonces, por lo que, al no contar con personería jurídica han constituido una asociación para que represente a la población de Simpayhuasi.

(d) Que, se ha agotado la vía previa, invitando a los demandados para que les otorgue la escritura pública de compraventa no asistiendo a dos invitaciones ante el Centro de Conciliación CIDES PERÚ; no teniendo estos el mínimo interés de otorgar la escritura pública acuden al Juzgado para solicitar tutela jurisdiccional efectiva.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. -

La parte demandada absuelve el traslado de demanda y sostiene principalmente:

(a) Que, es falso que hayan vendido de buena fe y con consentimiento, por cuanto con fecha anterior a la supuesta venta se dirigieron ante el Juez de Paz por haber sido objeto de apropiación ilícita de su terreno, erróneamente denominado Lazopata, cuyo nombre verdadero es Gabriel Toma, lo que ha sido dirigido el 13 de abril de 1992, en la compraventa no precisa exactamente si el terreno corresponde a Gabriel Toma o a Lazopata, están confundiendo la ubicación, por cuanto tienen registrado su predio con la partida 11026370, predio Gabriel Toma.

(b) Que, en la supuesta compraventa han sido presionados, obligados, amenazados y maltratados física y psicológicamente por dirigentes y algunos comuneros, pero también al verse obligados han devuelto el precio del terreno según el depósito judicial 2004040050084 mediante el Banco de la Nación por la suma de S/.60.00 soles a nombre del dirigente del Comité de Auto Defensa, con fecha de 26 de mayo 2004.

(c) Que, están preocupados por la situación, por cuanto el demandante no puede de manera prepotente después de 26 años tratar de apropiarse de su propiedad, es más el CAD ya no existe, ahora está representado por la Asociación de Desarrollo Comunal del pago de Simpayhuasi, registrada su personería en la partida registral 11028072, dicha asociación cuenta con un local comunal adquirido por el entonces alcalde y que está debidamente construido con materia noble, por lo que no tiene razón alguna que el demandante este sorprendiendo a los comuneros, tratando de apropiarse de un terreno, cuyo valor ha sido devuelto.

(d) Que, son personas analfabetas y desconocen de documentos que les dirigen a Centros de Conciliación, juzgados o notarias del lugar, y que la supuesta compraventa suscrito mediante presión, amenaza no tiene ningún valor legal.

SINTESIS DE ACTOS PROCESALES. -

Mediante resolución número uno de folios cuarenta y nueve a cincuenta, se admitió a trámite la demanda, en la vía del proceso sumarísimo, corriéndose traslado a la parte demandada, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía; por escrito de folios setenta y ocho y ss. los demandados han cumplido con absolver dentro del término de ley; y por resolución dos de folios ochenta y seis se tiene por contestada la demanda, asimismo se ha señalado fecha para la Audiencia única, la que se ha realizado, conforme al acta de folios noventa y nueve a ciento uno, en la que se emitió la resolución número tres que declara **SANEADO EL PROCESO** con la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes, y no se ha propuesto ninguna fórmula conciliatoria por la inconcurrencia de la parte demandada, dándose por agotada esta etapa; procediéndose a señalar los puntos controvertidos: 1.- Determinar si el documento privado que ostenta la parte demandante constituye título suficiente para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública; 2.- Determinar si corresponde el otorgamiento de escritura pública por parte de los demandados a la parte demandante. Acto seguido se admitieron los medios probatorios ofrecidos por la parte

demandante; y se ha suspendido la audiencia para la actuación de pruebas, la misma que se realizó conforme al acta de folios ciento dieciocho a ciento veinticuatro. Y;

II.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: 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, conforme lo prescribe el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: Que, conforme con el artículo 1880 de la norma procesal antes citada los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

TERCERO: Que, los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión, conforme a lo preceptuado en el artículo 1970 del código acotado.

CUARTO: Que, conforme a los puntos controvertidos fijados para el presente caso corresponde: "1.-Determinar si el documento privado que ostenta la parte demandante constituye título suficiente para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública; 2.- Determinar si corresponde el otorgamiento de escritura pública por parte de los demandados a la parte demandante."

QUINTO: Es menester señalar, que, en el Derecho de Obligaciones, Libro VI del Código Civil, a las obligaciones se las ha ubicado en tres sectores según la prestación a efectuar: dar, hacer o no hacer. Una diferencia esencial entre una prestación de dar y una de hacer es que, en la primera, regularmente, el bien a entregar preexiste a la obligación; mientras que en las segundas el bien no preexiste, sino que hay que elaborarlo para luego, obviamente, entregarlo. Pero la esencia de la prestación en este último caso está en elaborar antes que en el dar.

SEXTO: Cuando se demanda el otorgamiento de escritura pública nos encontramos ante una obligación cuya prestación es de hacer, sobre el cual el Código Civil vigente en su artículo 1148 dice: "El obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados o, en su defecto, en los exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso". Y lo que se tiene que hacer o elaborar es la escritura pública que sustente al acto jurídico ya preexistente que se quiere documentar de modo oficial o público, para gozar con algo más de certeza o seguridad jurídica.

SÉPTIMO: Que, en nuestra legislación prima la libertad de formas, reservándose las solemnidades para algunos pocos actos jurídicos debido a su naturaleza, importancia o riesgo en su contenido, conforme así lo ha señalado el artículo 143 del Código Civil vigente que dice: "Cuando la ley designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente". Celebrado un acto jurídico de modo privado por cualquiera de las formas franqueadas por la ley, es regular que el titular del derecho adquirido por la celebración de ese negocio, pretenda asegurarse jurídicamente de mejor modo a través de una formalidad mucho más estable y digna de confianza.

OCTAVO: En el presente proceso la demandante a efectos de acreditar su pretensión ha presentado los siguientes medios probatorios: 1) Copia certificada del testimonio de compraventa del bien sub materia otorgada por Demandado A y Demandada B a favor de la comunidad del pago de Simpayhuasi de fecha 27 de mayo de 1992 de folios tres; 2) Copia literal de partida registral 11026370 de inscripción de la propiedad Gabriel Toma a nombre de los demandados de folios cuatro y ss; 3) Memoria Descriptiva de Independización de predio de folios siete a diez; 4) Copia legalizada del plano de localización del bien inmueble sub materia de folios once; 5) Copia legalizada de escritura de constitución de la Asociación de Desarrollo Comunal del pago de Simpayhuasi Luricocha; 6) Declaración de parte de los demandados.

NOVENO: Por su parte los demandados para contradecir la demanda han presentado los siguientes medios probatorios: 1) Copia de testimonio de compraventa; b) Copia de solicitud dirigida al Juez de Paz de Luricocha que da cuenta de apropiación ilícita de fracción de terreno del predio "Lazopata" de fecha 13 de abril de 1992; c) Copia de acuerdo de asamblea de la comunidad de venta de lote de 36 m2 a favor de Testigo 1, de fecha 1 de octubre del año 2000; d) Copia de declaración jurada de la persona de Testigo 2, vecino de la comunidad sobre amenazas de autoridades a los demandantes para venta de terreno, de fecha 4 de octubre de 2005; e) Copia de escrito de

consignación de dinero por el monto de S/.60.00 soles mediante depósito judicial para fines del expediente 126-2004; f) Copia de depósito judicial N° 20040400500084; g) Constancia de pobreza; h) Declaraciones juradas.

DÉCIMO: Ahora bien, el artículo 1549° del Código Civil señala que: "es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien", por lo que es deber del vendedor, en este caso de la parte demandada, el otorgar la escritura pública respectiva, ya que así se perfeccionaría la transferencia de la propiedad del bien vendido, pues de no ser ello así el comprador, en este caso la parte vendida no podría gozar de todos los atributos que la ley le otorga como propietario de un bien y que están señalados en el artículo 923 del Código Civil.

DÉCIMO PRIMERO: Que, actuando los medios probatorios admitidos, Demandado A en su declaración de parte señala, que el predio materia de litis no han vendido voluntariamente, la comunidad se les vino en grupo, mediante violencia, les amenazaron, fue forzado, el dinero incluso pagó el alcalde; hicieron luego el techado con palos que la municipalidad les dio. Acota que no tiene nada que darle a la comunidad y que inclusive estos vendieron a don Francisco por S/.100 soles una parte del predio. Además, señala que siguió un proceso de nulidad de acto jurídico; y que la venta se hizo de manera prepotente ante el Juez de Paz, quien al cabo de un tiempo desapareció. A su turno la Demandada B dijo, que a la fuerza les hicieron transferir el terreno, intervino el alcalde, quien dio el dinero, fue bajo amenaza de muerte, y que inclusive la comunidad vendió a don Francisco su propiedad en la suma de cien soles. Acota que han seguido varios juicios.

DÉCIMO SEGUNDO: Por lo señalado y respecto al primer y segundo punto controvertidos, se cierne una incertidumbre, con relación a que el contrato de compraventa haya sido celebrado con vicios de voluntad, pues en autos obran documentos como la denuncia ante Juez de Paz de Luricocha que previa a la transferencia hubo una irrupción en el predio de los demandados, véase folios cincuenta y siete que se condice con lo expresado al prestar su declaración de parte. Asimismo, existe la declaración jurada de un vecino de la comunidad de que hubo amenaza para la celebración del contrato como puede verse de folios cincuenta y nueve. Es más tanto demandante y demandado admite la existencia de procesos de nulidad de acto jurídico, hubo devolución del monto total del precio de la compraventa como se tiene del depósito judicial N° 20040400500084; así como la comunidad habría procedido a vender una parte del predio materia de litis a la persona de Testigo 1, quien a la fecha se encuentra en posesión del mismo; sobre todos estos puntos no hubo cuestionamiento ni tacha por parte de los demandantes; en dicha condiciones deviene en inviable amparar su pretensión.

DÉCIMO TERCERO: Es necesario además poner énfasis que, si bien el documento privado resulta insuficiente para que los demandados otorguen la escritura pública, por contener vicios; sin embargo, al no advertirse una nulidad manifiesta y no habiendo sido sometido la validez del documento a contradictorio, aunado al hecho de que las partes tendrían procesos de nulidad de acto jurídico, no podría declararse la nulidad de oficio, conforme señala la segunda regla de la Cas. N° 4442-2015-Moquegua.1

DÉCIMO CUARTO: Costas y costos. - Que, respecto a las costas y costos del proceso, en atención a lo dispuesto en el artículo 4120 del Código Procesal Civil, el reembolso de las costas y costos es de cargo de la parte vencida; debe fijarse tal obligación.

Por estas consideraciones y teniendo en cuenta que la demás prueba actuada y no glosada, en nada modifican los considerandos precedentes; conforme a lo normado en **los artículos 1219°, 1412° y 1549° del Código Civil**, así como las normas antes glosadas; **Impartiendo Justicia a Nombre de la Nación, la Juez del Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Huanta, de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, en:**

III.- DECISIÓN FINAL:

FALLA: DECLARANDO INFUNDADA la demanda de folios cuarenta y dos a cuarenta y ocho formulada por **DEMANDANTE A** contra **DEMANDADO A Y DEMANDADA B**, sobre **Otorgamiento de Escritura Pública**. Con costas y costos. Se expide el presente acto resolutivo el día de la fecha por la recarga carga procesal y al levantamiento de la suspensión de plazos procesales. **Notifíquese.**

2. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DE AYACUCHO**

**SALA ESPECIALIZADA CIVIL
DE HUAMANGA**

Exp. N° 176-2021

(Procede del Juzgado Mixto de Huanta)

Magistrado ponente:

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 10

Ayacucho, 14 de octubre de 2021

OBJETO DE LA DECISION

Es objeto de pronunciamiento el recurso de apelación interpuesto por la defensa del Demandante A, contra la sentencia de fecha 13 de noviembre 2020, que declara infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por el apelante contra Demandado A y Demandada B, con costas y costos.

ANTECEDENTES

El presente proceso tiene su origen en la demanda interpuesta por Demandante A, con la finalidad que los demandados le otorguen escritura pública de compraventa en virtud al contrato de compraventa de fecha 27 de mayo de 1992, celebrado ante el Juez de Paz del distrito de Luricocha, provincia de Huanta, a través del cual los demandados le otorgaron en venta a la Comunidad de Pago de Simpayhuasi, representado por sus autoridades comunales, una fracción de 153 m2 del predio rústico mayor denominado "Gabriel Toma" o "Lazo Pata" de 0.2182 Hás.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez de mérito, mediante sentencia objeto de apelación declara infundada la demanda, basando su fallo en que existe incertidumbre con relación al contrato de compraventa que se pretende revestir de la formalidad de escritura pública, debido a que existen documentos como la denuncia ante el Juez de Paz de Luricocha que previa a la transferencia hubo irrupción en el predio de los demandados, además que existe declaración jurada de un vecino de la comunidad que declara haber mediado amenaza para la celebración del contrato de compraventa, todo lo cual hace denotar que el contrato fue celebrado con vicios de voluntad. Además, baso su fallo en que ambas partes

admiten lo devolución del monto del precio de compraventa mediante depósito judicial N° 20040400500084. Acoto que el documento privado de compraventa resulta ser insuficiente para el otorgamiento de la escritura pública.

APELACION

El impugnante solicito se revoque o anule la sentencia, expresando como error de hecho o de derecho lo siguiente:

- Que no se ha tomado en cuenta lo dispuesto en los artículos 1529 y 1549 del Código Civil, que establecen que los contratos de compraventa se perfeccionan con el consentimiento de las partes y el requerimiento de una de las partes (acreedor).
- El fallo se sustenta en documentos elaborados recientemente o en fotocopias del que se desconocen sus originales y no tienen la calidad de documentos de fecha cierta.
- La denuncia por supuesta irrupción en el predio antes de la celebración del contrato de compraventa es apócrifo o falso, por no contar con la firma y sello de recepción del Juzgado de Paz.
- La declaración de Testigo 3 y Testigo 4

Cuando carecen de formalidad por no haberse presentado ante órgano

jurisdiccional o producido en una investigación preliminar o en un

proceso penal.

- El depósito judicial no prueba que a los demandados se les haya transferidos o devuelto la propiedad.
- Sobre el proceso judicial por nulidad de acto jurídico desconoce
- Los expedientes judiciales signados como Exp. 169-2007 y 096-2013, ambos sobre desalojo no fueron actuados pese haber sido admitidos.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

1. El artículo 364 del Código Procesal establece que el recurso de apelación concede al Tribunal de Apelación, anular o revocar, en forma total o parcial, la resolución apelada; lo que dicho en otras palabras significa que el órgano jurisdiccional superior, no necesariamente está vinculado a responder la pretensión impugnatoria en los términos postulados, sino en cumplimiento de su rol garante en el interior del proceso. tiene la facultad de pronunciarse por la nulidad de la apelada si advierte vicios graves que afectan la validez de la recurrida, inclusive de otros actos procesales.
2. En esta idea plexo lo previsto en la parte final del artículo 121 del Código Procesal Civil, donde queda establecido que no obstante haberse declarado saneado el proceso y la existencia de la relación jurídica procesal entre las partes, puede de manera excepcional realizarse en la sentencia el control oficioso (recontrol) sobre la validez de la relación procesal y la legitimidad del proceso, cuando el vicio procesal no detectado en su oportunidad (saneamiento procesal) sea de especial trascendencia que impida al órgano jurisdiccional emitir pronunciamiento de fondo.

En ese orden de ideas, si bien el artículo 466 de la norma adjetivo civil, prevé que una vez declarada la existencia de la relación jurídica procesal válida precluye toda petición referida directa o indirectamente a la validez de la relación procesal, tal enunciado normativo queda circunscrito a la prohibición que tienen las partes de formular peticiones reiteradas referidas a los mismos aspectos resueltos anteriormente, pero no extiende su alcance al ejercicio del control oficioso que tienen atribuidos los órganos jurisdiccionales.

3. La legitimidad para obrar es uno de los presupuestos procesales de fondo, cuya observancia y cumplimiento condiciona el dictado de una sentencia de mérito o sobre el fondo del asunto. Tal exigencia resulta vital no solamente para la conformación de una relación jurídica procesal válida de quienes participan en el proceso judicial, sino también resulta vital para la configuración de un proceso judicial que garantice la emisión de una sentencia que ponga fin a la controversia que propició el inicio del proceso judicial, es decir, para que el proceso nazca, se desenvuelva y culmine con pronunciamiento sobre el fondo del asunto discutido.

En ese orden de consideraciones se requiere que quien demanda o sea demandado, tenga facultad para poder afirmar ser titular de un derecho subjetivo material y recurrir al Poder Judicial afirmando tener derecho a la protección de ese derecho subjetivo material, de ahí que es consustancial a este presupuesto la existencia de identidad entre las partes que conforman la relación jurídica sustantiva y las que integran la relación jurídica procesal, el cual no se refiere, en modo alguno, lo falta o no de la titularidad del derecho, el cual corresponde ser verificado al momento de emitir sentencia sobre la base del juicio de fundabilidad.

4. Planteado los aspectos normativos necesarios en relación al control oficioso para la verificación de la validez de la relación procesal y al presupuesto procesal de la legitimidad para obrar, esta Sala Superior está en la capacidad de señalar que en el caso materia de análisis, Demandante A, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública como persona natural, y dirige la misma contra Demandado A y Demandada B, con la finalidad de que éstos le otorguen escritura pública en virtud al contrato de compraventa de fecha 27 de mayo de 1992, celebrado ante el Juez de Paz del distrito de Luricocha, provincia de Huanta, A través del cual los citados demandados le otorgaron en venta a la Comunidad de Pago de Simpayhuasi, representado por sus autoridades comunales, una fracción de 153 m2 ubicado en el sector Simpayhuasi.

Pero, de la copia del testimonio del contrato de compraventa de 27 de mayo de 1992, que corre a fs. 3, se colige que el citado acto jurídico de compraventa fue celebrado entre los demandados cónyuges y la comunidad del Pago de Simpayhuasi, representado por su presidente de la comunidad y otras autoridades comunales; resultando de ello que relación jurídica sustantiva o el vínculo jurídico ha quedado determinada entre los ahora demandados y la Comunidad del Pago de Simpayhuasi, quienes por ley tienen la facultad de poder afirmar ser titular del derecho subyacente de la celebración de la compraventa, así como el derecho de recurrir al Poder Judicial y promover la demanda de otorgamiento de escritura pública.

5. Consiguientemente, al haber incoada la demanda de otorgamiento de escritura pública Demandante, como persona natural y en nombre propio, carece de legitimidad para obrar por no ser parte de la relación jurídica sustantiva en la celebración del contrato de compraventa del cual pretende el otorgamiento de la escritura pública, y en ese marco de razonamiento tampoco tiene vocación para ser parte de la relación jurídica procesal y pretender válida y legítimamente la satisfacción de la pretensión procesal postulada.
6. Si bien es cierto que el demandante, en el tercer fundamento de la demanda refiere que debido a la falta de inscripción registral de la Comunidad del Pago de Simpayhuasi, los pobladores han constituido la Asociación Civil denominado "Asociación de Desarrollo Comunal del Pago de Simpayhuasi-Luricocha que sustituiría a la Comunidad del Pago de Simpayhuasi, también resulta que la demanda no ha sido incoada en representación de dicha Asociación y, de haberlo hecho, también se tiene que la precitada Asociación, según su Estatuto que corre a fs. 12 ss., es una asociación civil constituida por agricultores -y no comuneros- con el objeto de promover y desarrollar actividad agrícola y ganadera, así como defender los bienes inmuebles del sector Simpayhuasi, pero no se señala que dicha asociación sustituye a la Comunidad del Pago de Simpayhuasi o que representa los derechos o intereses de la citada comunidad, o cuando menos haya sido constituida por los comuneros de dicha comunidad; por lo mismo que no es posible admitir la identidad entre la Comunidad de Simpayhuasi y la Asociación de Desarrollo Comunal del Pago de Simpayhuasi-Luricocha. Con base en los fundamentos precedentes, esta Sala Superior considero que, en el presente caso, la falta de legitimidad para obrar del demandante A imposibilita emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto controvertido. lo cual habilita expedir sentencia inhibitoria con sustento en el artículo 121, parte final, del Código Procesal Civil, correspondiendo en orden a la decisión anunciada revocar el sentido faltativo (infundada) de la impugnada y reformándola declarar la improcedencia como por ley corresponde.

DECISION

Con sustento en las razones esgrimidas.

RESOLVIERON

DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por lo defensa del Demandante A. **REVOCARON** la sentencia que declara infundada la demanda interpuesta por Demandante A contra Demandado A y Demandada B, sobre otorgamiento de escritura pública: **REFORMANDOLA** declararon improcedente dicha demanda, y los devolvieron al Juzgado de origen para los fines de ley, con conocimiento de las partes.

S.S.

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

Yo, Jeyson Alexis Angeles Pariona, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad (DNI) N.º 74234816, con domicilio en el Jr. Gervasio Santillana N° 173 - Huanta, en mi condición de: Autor / Investigador responsable vinculado al proyecto de investigación titulado: “Caracterización Sobre Otorgamiento De Escritura Pública; Caso N° 00352-2018-0-0504-Jm-Ci-01; Del Distrito Judicial De Ayacucho, 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. X

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.

Lugar y fecha: Ayacucho 3 de agosto del 2026

Firma del declarante:



Nombres y apellidos: Jeyson Alexis Angeles Pariona

DNI: 74234816



Anexo 07: Evidencia de ejecución de la tesis

