



UNAP



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ESCUELA DE FORMACION PROFESIONAL DE DERECHO Y
CIENCIAS POLITICAS**

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

**EXPEDIENTE CIVIL N° 01021-2013-O-1308-JP-CI-04
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA**

PARA OBTAR EL TITULO DE PROFESIONAL DE ABOGADO

Presentado por:

ELIA AMADIZ PIZARO CACHIQUE

IQUITOS – PERU

2020



ACTA DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

En la ciudad de Iquitos, a los seis (06) días del mes de enero del 2020, a las 11:00 am, en el Taller de Oratoria de la FADCIP, sito en la calle Sargento Lores N° 446, segundo piso, se reunieron los miembros del Jurado Calificador designado mediante Resolución Decanal N°333-2019-FADCIP-UNAP, integrado por los Señores Miembros que a continuación se indica:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - Abog. RAUL QUEVEDO GUEVARA Mgr | Presidente |
| - Abog. MARTIN TAFUR BOULLOSA Mgr. | Miembro |
| - Abog. EDGAR PAREDES ACHING Mgr. | Miembro |

Quienes, constituidos en el Auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, escucharon y evaluaron la sustentación oral de dos Expedientes Judiciales:

- 1.- **MATERIA CIVIL N° 01021-2013-O-1308-JP-CI-04.** Materia: Otorgamiento de Escritura Pública. Demandante: Nicho Canales Emigio Sixto. Demandado: Carvalo Gauthier de Paz Magdalena. Órgano Jurisdiccional: Juzgado de Paz Huara.
- 2.- **MATERIA LABORAL N° 00243-2010-0-1903-JR-CA-01.** Materia: Nulidad de Resolución o Acto Administrativo Demandante: Marcial Alfonso Cavero Palomino. Demandado: Municipalidad de Maynas. Órgano Jurisdiccional: Juzgado de Trabajo Transitorio.

Presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **ELIA AMADIZ PIZARRO CACHIQUE**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADO** que otorga la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, de acuerdo a la ley N° 30220 y al Estatuto vigente.

Después de haber escuchado con mucha atención y formuladas las preguntas necesarias las cuales fueron respondidas en forma REGULAR


El Jurado Calificador luego de las deliberaciones correspondientes, en privado, llegó a la conclusión siguiente:

La Sustentación Oral de dos Expedientes Judiciales ha sido APROBADO POR MAYORIA

Siendo las 12.35 HORAS se dio por terminado el acto.


 Abog. RAUL QUEVEDO GUEVARA Mgr.
 Presidente


 Abog. MARTIN TAFUR BOULLOSA, Mgr.
 Miembro


 Abog. EDGAR PAREDES ACHING Mgr.
 Miembro

DEDICATORIA

Primero y antes que todo dar gracias a Dios por estar conmigo en cada paso que doy y haberme permitido llegar hasta este momento tan importante de mi formación profesional.

A mi familia por haber sido mi apoyo y soporte a lo largo de toda mi carrera universitaria, y a todas las personas especiales que me acompañaron en esta etapa, aportando a mi formación tanto como profesional y como ser humano.

A G R A D E C I M I E N T O

En estas líneas quiero agradecer a todas las personas que hicieron posible uno de mis anhelados sueños de convertirme en una profesional, y que de alguna manera estuvieron conmigo en los momentos difíciles, alegres y tristes.

A mi compañero de toda la vida Luis García Ruiz por el esfuerzo, paciencia, por su confianza y sobre todo gracias por creer en mí y por ayudarme a cumplir mi sueño gracias por todo el apoyo que me ha brindado a lo largo de mi carrera.

A mis dos pequeños hijos Danna y Diego, que son mi motivo de superación que a pesar de la corta edad supieron entender y comprender las ausencias de mamá mientras se iba a clases.

A mis amigas Gabriela Rimachi, Karen Pezo y Patricia Ferreyra; a mi cuñada la Dra. Alicia García Ruiz por el apoyo con sus conocimientos, buenos consejos y colaboración en la redacción del presente informe.

A toda la plana docente y administrativa de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UNAP, ya que con sus esfuerzo, paciencia y dedicación forjaron excelentes abogados.

¡¡¡A todos ellos mil gracias!!!

INDICE DE CONTENIDO

	Pag.
Caratula	1
Acta de trabajo de suficiencia profesional	2
Dedicatoria	3
Agradecimiento	4
Índice de contenido.....	5
Resumen	6
I. Datos Generales del Expediente	7
II. Proceso Civil Expediente N° 01021-2013 en primera instancia	9
2.1. Síntesis de la demanda	9
Fundamentos de hecho	9
Fundamentos de derecho	12
Medios probatorios y anexos	12
2.2. Síntesis del auto que declara la incompetencia del juzgado	13
2.3. Síntesis del auto admisorio	14
2.4. Síntesis del apersonamiento de la demanda	14
Fundamentos de hecho	15
Fundamentos de derecho	16
Medios probatorios	16
Anexos	17
Síntesis de resolución N° 3	17
Síntesis de resolución N° 4	18
Síntesis de la audiencia única	18
Fijación de hechos a probar	18
Síntesis de la resolución N° 7	19
Síntesis de la resolución N° 8	19
Síntesis del informe oral	20
Síntesis de la sentencia de primera instancia	20
III. Proceso Civil Expediente N° 1021-2013 en segunda instancia	23
Síntesis del recurso de apelación contra la sentencia deducido por los demandados	23
Fundamentos de derecho	25
Síntesis de la resolución número 10	25
Síntesis de la resolución número 11	25
Síntesis de la resolución número 12	25
Síntesis de la sentencia de segunda instancia	25
IV. Síntesis del recurso de casación	28
Síntesis de la sentencia casatoria	29
V. Comentario personal	33
VI. Referencias Bibliográficas.....	34

RESUMEN

El objeto de la presente demanda es que se otorgue la escritura pública a la persona de Emigdio Sixto Nicho Canales y su cónyuge Cruz Liliana Pérez Castillo del inmueble de una extensión de 116.90m² el cual se encuentra ubicado en el lote 3- Mz-K de la lotización Cárdenas del barrio Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura departamento de Lima. El cual adquirieron mediante un contrato de compra venta y el valor de compra venta de dicho inmueble fue pactada en común acuerdo por la suma de \$ 5.494.30 dólares americanos, de la cual se pagó la firma del contrato la suma de \$ 3.700 dólares americanos y el saldo restante que es \$ 1.749.30 dólares americanos se distribuían en 10 letras donde que 9 letras serian por \$180 dólares americanos y la décima por \$ 174.30 dólares americanos. Teniendo en cuenta a los criterios de procedencia Mediante Resolución N° 9 - sentencia de fecha 22 de enero del 2015 el juez del segundo juzgado civil de huara expide la sentencia y falla declarando fundada la demanda, en consecuencia, se ordena que los demandados otorguen la escritura pública de compra venta a favor del demandante EMIGDIO SIXTO NICHOS CANALES Y CRUZ LILIANA PEREZ CASTILLO. Ante ello los demandados MARIA ELENA PAZ CARVALLO, JAVIER FERNANDO PAZ CARVALLO, DOÑA MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ Y CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO. Interponen recurso de apelación, señalando que el juzgado no ha realizado una debida valoración de los medios probatorios aportados, tampoco hizo una correcta tipificación de la norma legal invocada. Por estas consideraciones mediante resolución N° 13 de fecha 22 de enero del 2015 la sala civil de huara Resuelve REVOCAR LA SENTENCIA apelada que declaro fundada la demanda interpuesta por EMGDIO SIXTO NICHOS CANALES Y SU CONYUGE, ante ello el demandante interpone recurso de casación solicitando que la corte suprema con un mayor criterio revoque la sentencia y se le otorgue la escritura pública; por lo cual este tribunal supremo resuelve declarar fundado el recurso de casación **CASARON** la sentencia de vista y actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia.

Palabras clave: Otorgamiento de escritura pública, casación.

I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

PROCESO CIVIL INICIADO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICA DE HUAURA-LIMA

DISTRITO JUDICIAL : HUAURA
PROVINCIA : HUAURA
DEMANDANTE : NICHU CANALES EMIGDIO SIXTO
DEMANDADO : CARVALLO GAUTHIER DE PAZ
MAGDALENA PAZ CALVALLO CESAR
AUGUSTO
PAZ CARVALLO JAVIER FERNANDO
PAZ CARVALLO MARIA ELENA
MATERIA : OTROGAMINETO DE ESCRITURAPUBLICA
PROCESO : SUMARISIMO

EXPEDIENTE EN PRIMERA INSTANCIA

N° DE EXPEDIENTE : 01021-2013-O-1308-JP-CI-04
ORGANO JURISDICCIONAL : SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE
HUAURA
JUEZ : ARGUELLES VIZARRETA OSCAR
SECRETARIO : LLANCA VARA NORA

EXPEDIENTE EN SEGUNDA INSTANCIA

N° DE EXPEDIENTE : 01021-2013-O-1308-JP-CI-04)
ORGANO JURISDICCIONAL : SALA CIVIL
VOCALES INTEGRANTES : SOLORZANO RODRIGUEZ
HERRERA VILLAR
VALENZUELA BARRETO
SECRETARIO : GARCIA LAOS DANIELA EDITH

EXPEDIENTE EN CASACIÓN

N° DE EXPEDIENTE : 3161-2015

ORGANO COLEGIADO : SALA CIVIL PERMANENTE

VOCALES INTEGRANTES : S.S. TELLO GALARDI
DELCARPIO RODRIGUEZ
RODRIGUEZ CHAVEZ
CALDERON PUERTAS
DE LA BARRERA BARRERA

SECRETARIO : MANUEL FAJARDO JULCA

II. PROCESO CIVIL EXPEDIENTE N° 01021-2013 EN PRIMERA INSTANCIA

2.1 SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 9 de agosto ante el juzgado de paz letrado de Huaura, interpone demanda a fojas (29 a la 33) el señor **EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES** en su nombre y en representación de su cónyuge, en vía del proceso sumarísimo sobre otorgamiento de escritura pública, contra los integrantes de la sucesión de don CARLOS MARIO PAZ CARDENAS; y son los siguiente: MARIA ELENA PAZ CARVALLO, CASAER AUGUSTO PAZ CARVALLO, JAVIER FERNANDO PAZ CARVALO Y DOÑA MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ.

Demanda que se encuentra debidamente identificada y su demanda cumple con los requisitos formales exigidos por los artículos, 424 y 425 del código procesal civil, además anexa a su escrito de demanda las pruebas que sustentan su pedido.

FUNDAMENTOS DE HECHO

Los demandantes alegan en los fundamentos de hecho que sustentan su pretensión, que los actores en su condición de cónyuges que, con fecha 04 de febrero del 2000, celebraron un contrato de compraventa con don CARLOS MARIO PAZ CARDENAS Y SU ESPOSA DOÑA MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ, adquirieron el inmueble de una extensión de 116.90m², ubicado en el lote 3-Mz-k, de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima (hoy pasaje Santa Elena Mz. k – lote 3, de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, distrito de Huacho provincia de Huaura, departamento de Lima), cuyos linderos y medida perimétricas son los siguientes:

- Por el norte: mide 15.12 m.l, colinda con el lote N° 04 de la misma manzana;
- Por el sur: mide 13.65 m.l. y colinda con el lote N° 02 de la misma manzana;
- Por el este: mide 8.90 m.l. y colinda con pasaje santa elena y

- Por el oeste: mide 9.25 m.l. y colinda con la ex testamentaria Carbajal.

El valor de compra venta de dicho inmueble, fue pactada en común acuerdo por la suma de US \$ 5.494.30 (cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos), de la cual se pagó a la firma del contrato la suma de \$3.700.00 dólares americanos y el saldo de \$1.749.30 se distribuían en diez letras: 09 por \$180.00 dólares americanos y la décima por \$174.30 dólares.

Siendo que los vendedores se habían comprometido, que la formalización del contrato de compra venta celebrado se haría a través de las respectiva minuta y escritura pública (clausula novena del contrato en cuestión)dicho compromiso sería factible ser cumplido en la medida que se tramitara el saneamiento físico legal del inmueble, habiendo cumplido con el pago de la suma de \$360 dólares Americanos aparte de la cuota inicial, comprobamos que los vendedores no estaban accionando en lo absoluto el saneamiento físico legal que los posibilitara cumplir con su compromiso, por lo que nos vimos precisados al amparo de lo estipulado por el Art- 142 del Código Civil suspender el pago de las armadas, hasta que nos garantizaran el cumplimiento de la contraprestación, compitiéndolos además a que impulsen el trámite de saneamiento, sin que cumplieran con hacerlo.

- En el lote materia de compra hicimos una construcción parcial que nos permitiera habitar el inmueble, siendo nuestra intención cumplir con el pago total, obtener nuestra escritura pública y así poder obtener un crédito hipotecario que nos permitiera terminar de construir para contar con una vivienda segura; todo lo cual se vio postergado por que los vendedores no impulsaron el saneamiento físico legal del lote, que los pudiera posibilitar cumplir con el otorgamiento de la escritura pública, como hemos referido en el párrafo precedente.

El vendedor, Sr. CARLOS MARIO PAZ CARDENAS falleció y uno de sus herederos, su hijo CESAR AUGUSTO PAZ CARVALLO nos remite una carta

notarial el 05 de abril del año en curso compeliendonos de que le abonemos el saldo deudor, por lo que asumimos que habían cumplido con el saneamiento físico legal del inmueble para podernos otorgar la escritura pública y fue así como al no tener la certeza de la totalidad de los herederos optamos por efectuar el pago del saldo deudor a través de un cheque de gerencia del banco de crédito – agencia Huacho a nombre de los vendedores: MAGDALENA CARVALO GAUTHIER DE PAZ SUCESIÓN DE CARLOS PAZ CARDENAS.

Por el saldo ascendente a la suma de \$ 1.435.00 dólares americanos (mil cuatrocientos treinta y cinco con 00/100 dólares americanos), el cual se lo hicimos llegar a través de una carta notarial.

Que habiendo de nuestro parte cumplido con la prestación, correspondía a los vendedores la contraprestación, es decir la formalización del acto jurídico celebrado, a través de la suscripción de la respectiva minuta y de la escritura pública de compra- venta, que nos permita el registro de nuestra condición de propietarios en los registros públicos; sin embargo, se han negado, lo cual hemos comprobado que responde a una conducta sistemática, pues mis vecinos que también son compradores de los demandados también se encuentran sumamente preocupados, pues a ellos tampoco les otorgan las respectivas escrituras públicas.

Los vendedores como no tienen la real intención de otorgarnos la escritura pública nos han devuelto el cheque de gerencia del saldo del precio del inmueble, siendo que nuestra acción de pago está acreditada, como también lo está la falta de voluntad por parte de los demandados de cumplir con la contraprestación que les corresponde.

Luego de enviarles la carta notarial exigiendo el otorgamiento de escritura pública correspondiente y no obtener resultado positivo, hemos acudido al centro de conciliación extrajudicial, donde ni siquiera han querido firmar el acta, conducta que debe también meritarse en el presente proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Las normas jurídicas aplicables son:

- ✓ Art.1549 del Código Civil.
- ✓ Art. 1551 del Código Civil.
- ✓ Art. 1412 del Código Civil.
- ✓ Art. 1426 del Código Civil.
- ✓ Art. 546-in 7° del Código Procesal Civil.
- ✓ Art. 547 del Código Procesal Civil.

MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS

En la demanda se ofrecen los siguientes medios probatorios y anexos:

- ✓ El mérito probatorio del acta de conciliación N° 025-2013 de fecha 31-05-2013.
- ✓ El mérito de contrato de compra venta.
- ✓ La carta notarial de fecha 06-04-2013 en copia legalizada
- ✓ La carta notarial de fecha 11-04-2013 en copia legalizada.
- ✓ El recibo de pago de fecha 10-04-200 por \$120.00 dólares americanos.
- ✓ El recibo de pago de fecha 22-05-200 por \$ 120.00 dólares americanos.
- ✓ El recibo de pago de fecha 03-07-200 por \$ 120.00 dólares americanos.
- ✓ Cheque de gerencia BCP N° 08447105 por \$1,435.00 dólares americanos.
- ✓ Recibo de pago del impuesto predial del 2013.

Plano de ubicación autorizado por el Ing. Basurto Ramírez Leopoldo con CIP. 01302, debidamente visado por la municipalidad provincial de Huara.

La declaración testimonial que deberán emitir los testigos.

Anexos:

- ✓ arancel por ofrecimiento de pruebas.

- ✓ Cédulas de notificación.
- ✓ Copia del DNI de Emigdio Sixto Nicho Canales.
- ✓ Copia del DNI de cruz Liliana Pérez de Nicho.
- ✓ Acta de conciliación del centro de conciliación Fernando Belaunde Terry de fecha 31/05/13, en original
- ✓ Contrato de compra venta en copia legalizada.
- ✓ Carta notarial de fecha 06/04/13 en copia legalizada
- ✓ Carta notarial de fecha 11/04/13.
- ✓ El recibo de pago de fecha 10/04/13 por \$ 120.00 dólares americanos.
- ✓ El recibo de pago de fecha 10/04/13 por \$ 120.00 dólares americanos.
- ✓ El recibo de pago de fecha 11/04/13 por \$ 120.00 dólares americanos- legalizada.
- ✓ El recibo de pago de fecha 10/04/13 por \$ 120.00 dólares americanos legalizada.
- ✓ Original del cheque de gerencia BCP N° 08447105 por \$ 1,435.00 dólares americanos.
- ✓ Recibo de pago de impuesto predial 2013 en copia legalizada.
- ✓ Plano de ubicación del inmueble objeto de litis.
- ✓ Sobre que contiene pliego interrogatorio para el testigo.
- ✓ Papeleta de habilitación de la abogada patrocinadora.

2.2 SÍNTESIS DEL AUTO QUE DECLARA LA INCOMPETENCIA DEL JUZGADO

Con fecha 19 de agosto del 2013 el Juez del cuarto Juzgado de Paz Letrado Dr. Oscar Arguelles Vizarrera, emite la Resolución N° 01 considerando que, para la calificación de la demanda esta debe contener los requisitos establecidos en los artículos; 13°, 131°, 132°, 133°, 424° y 425° del Código Procesal Civil. Asimismo, en el segundo párrafo del art. 1412 del Código Civil, la pretensión de otorgamiento de escritura pública se tramita como proceso sumarísimo, sin embargo, no se encuentra previsto taxativamente la competencia de algún

órgano jurisdiccional para el conocimiento de dicho proceso conforme se advierte del art. 547° del código procesal civil, que determina la competencia de los procesos sumarísimos, por tanto; es de aplicación lo señalado en el art. 5° de la norma procesal civil que señala: “*corresponde a los órganos jurisdiccionales civiles el conocimiento de todo aquello que no está atribuido por ley a otros órganos jurisdiccionales*”.

Por lo expuesto, el juzgado competente para conocer el proceso de otorgamiento de escritura pública es el juzgado civil de Huara y no el presente órgano jurisdiccional; en ese orden de ideas, en observancia de los principios de economía y celeridad procesal, se declara la incompetencia de este juzgado y se remite los autos al juzgado especializado en lo civil de Huaura que corresponde.

2.3 SÍNTESIS DEL AUTO ADMISORIO

Con fecha 21 de octubre del 2013 el juez especializado del segundo Juzgado civil de Huaura Dr. Narciso Fidel Huamani Macetas, emite la resolución N° 01 considerando el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos, así mismo la demanda cumple con los requisitos de procedibilidad y no se encuentra inmerso en ninguno de los supuestos de inadmisibilidad o improcedencia, contemplados en el código procesal civil y se encuentra acreditada la pretensión incoada mediante las pruebas que anexa a su demanda, resuelve admitir a trámite la demanda, debiendo tramitarse por la vía del proceso sumarísimo, así mismo dispone corres traslado de la demanda a la parte demandada en el plazo de ley.

2.4 SÍNTESIS DEL APERSONAMIENTO DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha 07 de noviembre del 2013 (fojas 57 a la 61), MARIA ELENA PAZ CARVALLO, JAVIER FERNANDO PAZ CARVALO Y DOÑA MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ. se apersonan a la instancia jurisdiccional y dentro del término de ley contestan la presente demanda contradiciéndola en todos sus extremos, asimismo en uso de las facultades que concede el artículo 171° del Código Procesal Civil, solicitan que se declare la

nulidad del auto admisorio de la demanda, la que se sustenta en los siguientes fundamentos de hecho y derecho.

FUNDAMENTOS DE HECHO

Que, en el fundamento uno de la demanda los demandados no formulan contradicción alguna en tanto es cierta la compraventa, celebrada entre Carlos Mario Paz Cárdenas y la demandada Magdalena Carvallo Gauthier de Paz a favor de los demandantes; tampoco formulan contradicción al punto dos de sus demandas, que claramente se establece en el contrato privado la forma de pago, del precio del inmueble, la cual estaría a cargo de los demandantes.

Seguidamente el fundamento tres de la demanda afirma que los vendedores antes mencionados se habían comprometido a la formalización del contrato de compra venta a través de la minuta y escritura pública, citando la cláusula novena del contrato, no obstante, la formalidad de la compra venta se encuentra supeditada al saldo de precio de venta, lo cual los demandantes no han cumplido hasta la actualidad solo no cursaron una carta notarial de fecha 08 de abril del 2013 adjuntando un cheque de gerencia con la suma de \$ 1,435.00 de dólares americanos, no obstante los demandados devolvimos por cuanto al momento de hacer el tipo de cambio nos arrojaría una cantidad no acorde a lo estipulado en el momento del contrato.

Por otro lado, los demandantes afirman haberse visto frustrados en la intención de construcción una vivienda donde habitar, sin embargo, se observa de las fotografías adjuntas, que los demandantes han construido un bien inmueble de dos plantas.

De igual manera afirman que han cumplido con la prestación a su cargo, pues como se mencionó todavía los demandantes no han cancelado el saldo del precio de venta, conforme al tipo de cambio del año 2000, tampoco los demandantes han acreditado la intención de cumplir con su obligación contractual.

Por otro lado, afirman que vienen cancelando el impuesto predial del bien inmueble materia de litis, sin embargo, cumplen con adjuntar el recibo del año 2013 mas no el de los años anteriores. finalmente, los demandantes no podrán operar hasta que cumplan con cancelar el saldo del precio de venta teniendo en cuenta el tipo de cambio del dólar en el año 2000.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

los demandados amparan su contradicción en lo siguiente:

- Artículo I del Título Preliminar del Código Civil.
- Artículos 1251° del Código Civil - pago por consignación.
- Artículos 1426° del Código Civil - suspensión de la obligación contractual.
- Artículo 1237° del Código Civil - pago en moneda extranjera.
- Artículo 424°, 425°, y 442° Código Procesal Civil - contestación de la demanda.

MEDIOS PROBATORIOS

Los demandados ofrecen los siguientes medios probatorios.

- Sucesión intestada de Carlos Mario Paz Cárdenas inscrita en la partida electrónica N| 50084366 de los registros públicos.
- Carta notarial de fecha 29 de septiembre del 2000 donde el difunto Carlos Mario Paz Cárdenas solicita a los demandantes cumplan con cancelar las armadas dejadas de pagar.
- Carta notarial de fecha 06 de octubre del 2000 donde los demandantes sujetos el pago de las armadas pendientes.
- Carta notarial de fecha 26 de marzo del 2013 donde se requiere al demandante cumpla con los montos adscritos en los fundamentos expuestos.
- Carta notarial de fecha 8 de abril del 2013 donde los demandantes adjuntan un cheque de gerencia pretendiendo dar cumplimiento así a la deuda pendiente.
- Carta notarial de fecha 15 de abril del 2013 donde los demandados devuelven el cheque.

- El recibo de pago del impuesto predial efectuado por los demandados relativo al bien inmueble materia de litis.

ANEXOS

- 1-A. Copia del DNI del demandado JAVIER FERNANDO PAZ CARVALO.
- 1-B. Copia del DNI de la demandada MARIA ELENA PAZ CARVALLO.
- 1-C. Copia del DNI de la demanda MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ.
- 1-D. Tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.
- 1-E. Inscripción registral de la sucesión intestada de Carlos Mario Paz Cárdenas.
- 1-F. Copia de la carta notarial de fecha 29 de septiembre del 2000.
- 1-G. Copia de la carta notarial de fecha 06 de octubre del 2000.
- 1-H. Copia de la carta notarial de fecha 26 de marzo del 2000.
- 1-I. Copia de la carta notarial de fecha 08 de abril del 2000.
- 1-J. Copia de la carta notarial de fecha 15 de abril del 2013.
- 1-K. Copia de recibos de pago de tributos municipales del año 2007-2008.
- 1-L. 02 fotografías del bien inmueble.
- 1-M. Derecho de notificaciones.
- 1-O. Papeleta de habilitación.

SÍNTESIS DE RESOLUCIÓN N° 3

Con fecha 12 de noviembre del año 2013, se expide la resolución número tres a fojas (86), en la que se resuelve; tenerse por apersonado a MARIA ELENA PAZ CARVALLO, JAVIER FERNANDO PAZ CARVALO, DOÑA MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ y CEASAR AUGUSTO PAZ CARVALLO, contestan la demanda en el plazo de ley, asimismo el escrito de contestación cumple con los requisitos establecidos en los artículos 442° y 444° del código procesal civil. Téngase por contestada la demanda por antes mencionados por los términos que se expone, por ofrecidos los medios probatorios que indica.

SÍNTESIS DE RESOLUCIÓN N° 4

Con fecha 6 de enero del 2013 se emitió la resolución numero 4 donde se da cuenta de la reprogramación de la audiencia única reprogramando la misma para el día 20 de marzo del año en curso.

SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA

Con fecha 20 de marzo del 2014 comparecieron al local del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huaura de la parte demandante, **EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES**, identificado con D.N.I N° 15727516y **CUZ LILIANA PEREZ CASTILLO**, identificada con D.N.I N° 15603581; y por la parte demandada, **MARIA ELENA PAZ CARVALLO**, **JAVIER FERNANDO PAZ CARVALLO**, **DOÑA MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ** y **CEASAR AUGUSTO PAZ CARVALLO**, en este acto el señor juez en calidad de director del proceso da inicio a la presente audiencia.

Saneamiento procesal; se emitió la resolución número 05 se tiene que no se han deducido excepciones ni defensas previas, verificando que las partes que integran la relación jurídica procesal coinciden con quienes integran la relación jurídica material, por lo que es del caso proceder de acuerdo con el artículo 465° inciso 1 del código procesal civil, por lo que se declara saneado el proceso.

Asimismo, las partes se mantienen en su posición por lo no es posible la conciliación.

FIJACION DE HECHOS A PROBAR

Determinar si se ha celebrado un contrato de compraventa del inmueble materia de litis.

Determinar si las prestaciones derivadas del referido contrato resultan exigibles.

Determinar si el referido contrato requiere ser formalizado mediante escritura pública.

Determinar si los demandados se encuentran en la obligada a suscribir y otorgar una escritura pública.

Los medios probatorios admitidos del demandante son los numerales 01 al 10 admítase y téngase presente su valor probatorio al momento de sentenciar; admítase la declaración testimonial de las personas de ISMAEL NICODEMES JOAQUIN MENDOZA Y MANUEL RAMIREZ MASUDA que se encuentra en el numeral 11.

Se admiten los medios probatorios de los demandados a los numerales 01 al 08 y téngase presente su valor probatorio al momento de sentenciar, de mismo modo admítase la declaración de parte del demandado, en ese mismo orden de ideas teniendo en cuenta que uno de los testigos de la parte demandante no se encuentra presente y para no vulnerar su derecho al debido proceso se suspende la presente para ser continuada en la siguiente sesión. reprogramándose la misma.

En la continuación de la audiencia única, al estar pendiente la declaración de los testigos Ismael Nicodemes Joaquín Mendoza y Manuel Ramírez Masuda, y al estar debidamente notificados y no han asistido se dispone a prescindir de la actuación de este medio probatorio; y estando al estado del proceso los abogados manifestaron que harán sus alegatos en forma escrita. En el término de ley una vez presentadas pasaron los autos a despacho para sentenciar.

SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN N° 7

Con fecha 22 de octubre del 2014 se emite la resolución numero 7 donde se avoca a conocimiento del juez el presente proceso; continuando con el proceso a su estado y no habiendo los sujetos procesales formulado sus alegatos dentro del plazo de ley se pone los autos a despacho para sentenciar.

SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN N° 8

Con fecha 12 de diciembre del 2014 se emite la resolución numero 8 donde se concede el uso de la palabra al demandante por el espacio de cinco minutos. A fin de que oralice lo pertinente.

SÍNTESIS DEL INFORME ORAL

Haciendo uso de la palabra de los cinco minutos que pidió el abogado de la parte demandante; manifiesta que los demandantes han cumplido con el pago caso contrario a los demandados que no cumplieron con el otorgamiento de la escritura pública, suspendieron el pago por no haber reciprocidad.

SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El segundo juzgado civil de Huaura, con el juez a cargo RIVEROS JURADO NESTOR y secretario judicial Castillo Toledo Miluska Alithu, expide la sentencia en primera instancia, contenida en la Resolución N° 9 de fecha 22 de enero del 2015 fojas (136 a la 140), en la que se resuelve declarar **FUNDADA LA DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA** interpuesta por **EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES** contra **MARIA ELENA PAZ CARVALLO, JAVIER FERNANDO PAZ CARVALO, DOÑA MAGDALENA CARVALLO GAUTHIER DE PAZ y CEASAR AUGUSTO PAZ CARVALLO** en consecuencia se ordena que los demandados mencionados líneas arriba otorguen la escritura pública de compra venta a favor del demandante Emigdio Sixto Nicho Canales y Cruz Lilian Pérez Castillo respecto al lote N°03, Mz. K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima; dicha escritura deberá suscribir la demandada dentro del plazo de cinco días notificadas con la presente sentencia, de acuerdo a los términos del contrato de compra venta celebrado con don Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa doña Magdalena Carvalho Gauthier de Paz. de acuerdo con los siguientes fundamentos.

Con fecha 04 de febrero del 2000 mediante contrato de compra venta celebrado con don Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa doña Magdalena Carvalho Gauthier de Paz, los demandantes adquirieron el inmueble de una extensión de 116.90m², ubicado lote N° 03 Mz. K de la lotización Cárdenas del Barrio de Amay, distrito de Huacho y siendo el valor del inmueble pactada en la suma de \$5,494.30 dólares americanos de la cual se pagó a la firma de contrato la suma de \$ 3,700 dólares americanos y el saldo de \$ 1,749.30 se distribuirían en diez

letras, siendo que los vendedores no han cumplido con formalizar el contrato pese a que se les hizo llegar la cancelación total de lo adeudado.

Con fecha 7 de noviembre los demandados contestan la demanda contradiciéndola en todos y cada uno de sus extremos, manifestando que un acto jurídico se debe realizar cuando previamente ambas partes han cumplido con sus obligaciones contractuales reconociendo que ambas partes incumplieron con el mismo.

Norma jurídica aplicable. El contrato privado de compra venta que contiene el instrumento que corre a fojas 8 de fecha 01 de agosto del 2006 constituye un contrato de acuerdo con el artículo 1351° del código civil, norma que determina el sentido que: el contrato el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

De acuerdo con el artículo 1412° del Código Civil, las partes pueden exigirse recíprocamente a la formalidad requerida. La parte actora tiene la obligación de probar en primer término su derecho de posesión ya sea como propietario u otro título, sobre el bien inmueble que pretende el otorgamiento de la escritura pública y que la demandada no ha cumplido hasta la fecha; por su parte también la parte demandada se halla obligada a probar los hechos en que se sustenta su contradicción.

Como puede verse contrato privado de compra venta de fecha 4 de febrero que corre a fojas 8 donde Carlos Mario Paz Cárdenas y su cónyuge Magdalena Carvallo Gauthier de Paz, han vendido el inmueble constituido en el lote número tres de la manzana K, de la lotización Cárdenas ubicado en el barrio de Amay, distrito de Huacho provincia de Huaura, departamento de Lima, de una extensión superficial de 116.90m².

El precio pactado entre las partes por la venta del inmueble en mención es la suma de \$ 5494.30 dólares americanos, de los cuales ha sido pagado al momento

de suscripción de dicho contrato, la suma \$3700.00 dólares americanos mediante recibos de fojas 16 a 18 la suma de \$120.00 dólares americanos por cada uno haciendo un total de \$ 360 dólares americanos y final mente \$ 1435.00 dólares americanos haciendo un total de \$ 5,494.30 dólares americanos quedando así cancelado el precio pactado.

Consiguientemente deviene fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, en la presente causa, las partes demandada no han actuado con manifiesta temeridad desde que se encuentra en situación de rebelde, de manera que corresponde exonerar del pago de costas y costos del proceso.

III. PROCESO CIVIL EXPEDIENTE N° 1021-2013 EN SEGUNDA INSTANCIA

SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DEDUCIDO POR LOS DEMANDADOS

Mediante escrito presentado el 05 de febrero del 2015 a fojas (143 a la 148), la parte demanda formula apelación contra la sentencia recaída en la resolución N° 09 en aplicación de lo que dispone el artículo el artículo 364 del código procesal civil bajo los siguientes términos.

Elevar todos los actuados al jerárquico superior, para que en apelación revise y declare la nulidad de la resolución N° 09, su fecha 22 de enero del 2015, la misma que declara fundada la demanda de Otorgamiento de Escritura Publica interpuesta por **EMIGDIO SIXTO NICHÓ CANALES Y SU CONYUGE.**

En su oportunidad con mejor criterio el superior en grado revoque la sentencia y reformándola declare infundada la misma.

La sentencia hace referencia al contrato celebrado por el demandado y los vendedores (Carlos Mario Paz Cárdenas y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz), por el cual estos últimos se habrían comprometido a la formalización del contrato de compra venta a través de la minuta y escritura pública, siendo así se cita a ala clausula novena del contrato privado.

Queda establecido que la formalización de la presente compra venta, se hará la respectiva minuta y escritura pública, las cuales suscribirán una vez cancelado el saldo del precio, de la compraventa a que se refiere la cláusula cuarta, y una vez inscrito debidamente en la propiedad inmueble, a nombre del vendedor, el lote de terreno a que se refiere la compraventa de este contrato.

La formalización de la compraventa mediante minuta y escritura pública se realizará una vez cancelado el saldo del precio de la compraventa; o la formalización de compra venta mediante minuta y escritura pública se realizará una vez cancelado el saldo del

precio de la compraventa más la inscripción del lote de terreno en el registro de propiedad inmueble.

En ese orden de ideas al no haberse precisado las particularidades de la formalización de la compraventa materia de litis, y siendo la presente acción de otorgamiento de escritura pública, debemos recurrir a las reglas de la interpretación del acto jurídico establecidos en los artículos 169 y 170 del Código Civil.

Siendo así, el contrato privado cuenta con nueve cláusulas, dentro de las cuales únicamente la novena cláusula menciona la inscripción de la propiedad en los registros públicos a cargo de los vendedores; no obstante, la obligación de los compradores se encuentra establecida en las cláusulas cuarta y séptima del contrato privado.

Por tanto la suspensión del pago realizado por los demandantes no encuentra asidero legal, pues el artículo 1426° del Código Civil regula la potestad de suspender el cumplimiento de una obligación cuando la otra parte no haya cumplido la suya o no haya garantizado su cumplimiento, sin embargo los demandantes pretenden que los vendedores cumplan con el perfeccionamiento de su obligación contractual cuando estos no han cumplido en su totalidad las armadas pactadas, conforme lo afirman los propios demandantes.

De los fundamentos de la sentencia se puede apreciar que el Ad Quo, hace una mala interpretación de los actuados, toda vez que queda como cierta que los demandantes habrían cumplido con la cancelación de su obligación.

Que la sentencia recurrida no ha realizado una debida valoración de los medios probatorios aportados por el demandado de tal manera no ha podido resolver acertadamente la controversia planteada; tampoco ha realizado la correcta tipificación de la norma legal invocada Art. 1426° del Código Civil, como tampoco a las normas relativas, a la interpretación del acto jurídico y obligaciones del vendedor y comprador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Ampara su apelación en los siguientes:

Artículo 168°, 169° y 170° del código civil

Artículos 1549 y 1558 del código civil.

Artículo 1426° del código civil

Artículos 364°, 365° y 380° del código procesal civil.

Anexos.

Tasas judiciales y derechos de notificación

SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO 10

Con fecha 10 de febrero el segundo juzgado civil de Huaura expide la resolución número 10 a fojas (149), en la que resuelve conceder apelación con efecto suspensivo respecto a la resolución número 9 – sentencia de fecha 22 de enero del 2015 y elevar los autos al superior jerárquico.

SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO 11

Con fecha 15 de abril del 2015 la sala civil emite la resolución número 11 mediante el dispusieron señalar fecha para vista de la causa.

Con fecha 04 de mayo Javier Fernando Paz Carvallo y otros solicita se le conceda sus abogados el uso de la palabra.

SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO 12

con fecha 6 de mayo del 2015 la sala emite la resolución número doce concediendo el uso de la palabra a los abogados de los demandados por plazo de 10 minutos.

SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Con fecha 28 de mayo del 2015 la sala civil de Huaura emite la resolución número trece (sentencia).

Materia apelada - sentencia resolución número nueve de fecha 22 de enero del 2015, obrante de fojas 136 a 140, que resuelve declarar fundada la demanda y en

consecuencia ordena a los demandados otorguen la escritura pública de compra venta a favor del demandante.

En su recurso de apelación de fojas 143 a 148, los demandados solicitan que la recurrida sea revocada y reformándola, se declare infundada la demanda; y manifiestan que: El juez no ha realizado una debida valoración de los medios probatorios aportado por el demandado de tal manera que no ha podido absolver acertadamente la controversia; en los fundamentos de la sentencia se puede observar que hace una mala interpretación de los actuados toda vez que da como cierto que los demandantes habrían cumplido con la cancelación de su obligación.

El otorgamiento de escritura pública es entendido como un deber de las partes de perfeccionar el contrato; ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar el proceso de otorgamiento de escritura pública entendiendo a los artículos 1412° y 1549° del Código Civil, a fin de que la parte renuente firme la escritura de formalización, y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa es el juez que se sustituye en la obligado.

En el presente caso los demandantes pretenden que los demandados otorguen la escritura pública respecto del contrato privado de compra venta celebrado el cuatro de febrero del año 2000 con autenticación de las firmas por notario público por la que los vendedores Carlos Mario Paz Cárdenas y Magdalena Carvallo Gauthier de Paz transfieren en compras venta a Emigdio Sixto Nicho Canales casado con doña Cruz Liliana Pérez de Nicho.

Del análisis concordado de la cláusula del contrato se desprende la existencia de derechos y obligaciones de ambas partes entre la cuales está por parte de los vendedores la formalización de la compraventa a través de la minuta y la escritura pública, sin embargo, deber de formalizar la compraventa está sujeto a la condición de que se pague el saldo del precio. Sin embargo, en el presente caso según lo señalan los propios demandantes han suspendido el pago de las cuotas acordadas habiendo abonado solo \$ 360.00 dólares americanos respecto del saldo \$ 1749.30 dólares

americanos de modo que existiendo este saldo deudor no es posible exigir a los demandados la formalización del contrato conforme las partes han acordado en el contrato.

Por estas consideraciones, esta sala superior estima que en el presente caso la demanda deviene en improcedente por falta de interés para obrar de los demandantes, ya que antes de iniciar el proceso y para exigir el otorgamiento de la escritura pública, los demandantes debieron haber cancelado el saldo del precio, y no habiendo procedido de ese modo la demanda es improcedente.

En tal sentido revocar y reformándola se declare **INPROCEDENTE** la demanda de fojas 26 a 31 emitida con la resolución número 9, sentencia de primera instancia del 22 de enero del 2015 en el extremo que declara fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

IV. SÍNTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN

Con fecha 23 de junio del 2015 el demandante interpone Recurso de Casación contra la Resolución número 13 de Autos de fecha 28 de mayo del 2015, por el cual la sala superior, en revisión dicta sentencia de vista donde declara **revocar** la sentencia de primera instancia que declaro fundada la demanda, y reformándola declaro improcedente su demanda, estando el siguiente recurso dirigido a impugnar los efectos de lo decidido por la sala, el cual me causan agravios procesales y económicos, por lo que recurro a interponerlo con el propósito de que la Sala Suprema de la Corte Superior de Justicia de la Republica **revoque la apelada** y declare Fundado el presente recurso, y consecuente la Nulidad de la Resolución Cuestionada en sus extremos y ordene el otorgamiento de la escritura pública; todo ello en atención a los siguientes fundamentos:

El presente recurso cumple con los requisitos de forma y fondo y los propios precedentes competenciales conforme lo establece el artículo 387° inciso 2) del Código Procesal Civil, que por sentencia se ordena a los demandados que cumplan con otorgar la escritura pública del bien inmueble signado como lote N° 03, Mz. K, de la lotización cárdenas del barrio de amay distrito de huacho provincia de Huaura departamento de lima, de un área de 116.90m².

Los vendedores no han cumplido con el saneamiento legal del lote así como tampoco lo hicieron con otros lotes de la denominada lotización cárdenas; hasta que el vendedor Carlos Mario paz cárdenas falleció y uno de sus herederos, nos remitió una carta notarial compeliendonos de que le abonemos el saldo deudor, por lo que asumimos que ya los herederos se habían preocupado en efectuar el saneamiento del inmueble y estaban en condiciones de otorgarnos la escritura pública por ende debíamos también nosotros de cumplir con el pago del saldo deudor, pues no había ya la causal para seguir con la suspensión del pago, por lo que al saber que el único heredero no era el hijo que nos envió la carta notarial la forma más apropiada de efectuar el pago de dicho saldo fue a través de un cheque de gerencia del bando de crédito del Perú a nombre de los vendedores, con la totalidad de lo adeudado \$ 1.435.00 dólares americanos el mismo que lo hicimos llegar a través de una carta notarial, exigiendo

además la suscripción de la minuta y posterior escritura pública, sin embargo tomamos conocimiento que no se había hecho el saneamiento físico legal del lote y por ello no se encontraban en condiciones de otorgarnos la escritura pública.

La sentencia de vista de la sala civil de la corte superior de justicia de huara resuelve revocar la resolución numero 09 sentencia de primera instancia el cual declara fundada la demanda de los demandantes,(antes de iniciar el proceso y para exigir el otorgamiento de la escritura pública, los demandante debieron haber cancelado el saldo del del precio acordado) pese a que el magistrado de primera instancia había procedido en su sentencia debidamente motivada a precisar los montos pagados que sumados daban el total del monto acordado, contemplado en el contrato de compra venta suscrito entre las partes.

La sala civil permanente especifico las funciones que cumplen esencialmente las motivaciones de los fallos o resoluciones judiciales dentro y fuera del proceso respecto de las partes de terceros legitimados y de los propios órganos jurisdiccionales, tienen por función específica convencer y persuadir sobre la razonabilidad de los argumentos y la justicia de la decisión adoptada tratando de eliminar la sanción que pudieran tener las partes sobre la presunta arbitrariedad o irracionalidad de la decisión judicial; existen contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, sean obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales; cas N° 3106-2001-Ucayali, el peruano 31-07-2002.por lo tanto solicito se revoque la sentencia quedando subsistente la sentencia de primera instancia.

SÍNTESIS DE LA SENTENCIA CASATORIA

Con fecha 7 de abril del 2016 la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, emite la siguiente sentencia casatoria; declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante EMIGDIO SIXTO NICHOCANALES Y CRUS LILIAN PEREZ CASTILLO a fojas 209; en consecuencia,

CASARON la sentencia de vista, y actuando en sede de instancia bajo los siguientes considerandos:

- La función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los tribunales supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando conforme menciona el artículo 384 del código procesal civil, modificado por la ley 29364 la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.
- Este tribunal supremo ha declarado procedente el recurso por causal procesal y por causal material.
- La causal procesal por la supuesta existencia de defectos de motivación de la recurrida.
- El derecho al debido proceso reconoce también como principio de la función jurisdiccional en el art. 139 numeral 3 de la constitución política del estado, garantiza al justiciable ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas el de motivación de las resoluciones judiciales en todas las instancias
- En ese sentido el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones está conformado entre otros aspectos por el respeto al principio de congruencia.
- En ese sentido habrá motivación de las resoluciones judiciales siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto.
- En cuanto a la siguiente causal de infracción normativa del artículo 1426° del código civil, se sustenta en que el compromiso de los vendedores fue que la formalización del contrato de compra venta celebrado se haría a través de las respectiva minuta y escritura pública, conforme es de verse en la cláusula novena del contrato de compra y venta.
- Esta norma contiene el medio de defensa sustancial que faculta cuando las prestaciones recíprocas deben cumplirse simultáneamente a que cada parte contratante pueda suspender el cumplimiento de la obligación prevista a su cargo, mientras la otra parte no cumpla con la suya o garantice su cumplimiento,

con el fin de que se pueda mantener el equilibrio patrimonial entre tales pretensiones.

- Se trata de una excepción dilatoria desde que su efecto se limita a obtener que el juez declare que efectivamente el demandado no está obligado aun a ejecutar su prestación sin pretenderse que el juez declare, asimismo, que el demandante debe ejecutar su contra prestación.
- Por otro lado, el presente caso de un proceso de otorgamiento de escritura pública debe señalarse que el artículo 1459° del Código Civil establece la obligación esencial del vendedor de perfeccionar la transferencia de propiedad.
- En ese sentido siendo requisito indispensable para la inscripción en los registros públicos, que el contrato previamente sea elevado a escritura pública.
- Delos fundamentos de la sentencia de vista se aprecia que la sala superior considera que al haberse suspendido el pago por parte de los compradores, existe un saldo deudor y por ello no resulta exigible la formalización de contrato, conforme a lo establecido al juez de primera instancia y lo verificado en autos la parte demandante a cancelado el precio pactado en el contrato de compra venta cuya formalización se demanda establecido en cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro con 30/100 dólares americanos.
- Así mismo se aprecia que la parte demandada se negó a recepcionar el cheque girado por la suma de \$ 1.435.00 dólares americanos, bajo el argumento que al aplicar el tipo de cambio actual arrojaría una suma no acorde a la debida, ello al considerar que la suma pactada en el contrato de compra venta de cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro dólares americanos, resultaba irrisoria y que debería elevarse a treinta y cinco mil cien con 62/100 nuevos soles y pagarse además una indemnización por 70,000.00 mil soles.
- Se debe señalar que el contrato de compra venta materia de formalización, ha sido celebrado por los demandantes en calidad de compradores, y del otro lado, por quien en vida fue Carlos Mario Paz Cárdenas y su esposa Magdalena Carvallo Gauthier de Paz en calidad de vendedores, habiendo establecido ambas partes los términos y condiciones de las obligaciones a las cuales se comprometían, por ello no resulta factible que los sucesores legales del causante, se resistan a recibir el pago pretendido modificar de manera unilateral el monto

acordado, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 1361° del Código Civil los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. se presume que la declaración expresa en el contrato responde a la voluntad común de las partes.

- En consecuencia al haberse verificado que la parte demandante ha cumplido con la obligaciones establecidas en el contrato de compra venta a lo cual se encontraba supeditada la conformidad del mismo, corresponde que la otra parte otorgue escritura pública respecto a la transferencia del inmueble sub litis, asimismo al haberse negado la parte demandada a recibir el cheque que se giró por la suma de \$ 1,435.00 dólares americanos, deberá consignarse nuevamente al nombre de la cónyuge supérstite y de los herederos legales de quien en vida fue Carlos Mario paz cárdenas.

En ese orden de ideas, se aprecia que la instancia de mérito incurre en infracción del artículo 1426° del código civil, al haberlo aplicado indebidamente en el presente proceso, pues contiene a lo señalado la parte demandante ha cumplido con acreditar el pago del precio pactado en el contrato de compra venta, declararon fundado el recurso de casación y casaron la sentencia de vista de fecha 28 de mayo del dos mil quince y actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia de primeras instancia de fecha veinte dos de enero del dos mil quince.

V. COMENTARIO PERSONAL

En mi opinión es que, la defensa de la parte demandada no estuvo a la altura como ganar dicha controversia, a razón de que no exigió que se diera una correcta aplicación de la norma, ya que los compradores hicieron valer el solo hecho de que ellos habían pagado la totalidad del saldo que se adeudaba por la compra venta del contrato, coincido con la sentencia de segunda instancia ya que la misma si aplico la cláusula novena y cuarta del contrato privado de compra venta que se celebró entre la parte demandante y la parte demandada el mismo que dice; el saneamiento físico le gal se hará una vez que se hizo la cancelación total del saldo restante estipulado en el contrato de compra venta.

Por lo tanto, le correspondía al demandante cumplir con la prestación para luego exigir la contraprestación cumpliendo en pagar el saldo deudor en el tiempo estipulado más no después de trece años después de haberse celebrado el contrato.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

1. Código Civil Peruano, Edición 2019.
2. Código Procesal Civil modificado por ley 29364. La adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.
3. La constitución Política del Perú de 1993. Artículo 139 numeral 5.
4. Expediente, N° 8327-2005-AA/TC, sentencia de fecha 8 de mayo del 2006, siendo una sentencia “Extra Petita”.
5. Torres Vásquez Aníbal, Código civil, comentarios y jurisprudencias, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria. Editorial Temis S.A. quinta edición P. 701. – ARIAS - SCHERIEBER PEZET, Max “exegesis del Código Civil Peruano” Tomo II gaceta jurídica.