



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
MÉTODO DE CASO JURÍDICO**

**“LA CONSUMACIÓN EFECTIVA DE LOS CONTRATOS CON CLÁUSULA
DE RESERVA DE PROPIEDAD FRENTE AL OTORGAMIENTO DE
ESCRITURA PÚBLICA” CAS. Nº 3371-2018 - LIMA**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autores:

Bach. RABANAL CARRILLO, ABEL MARTÍN SEBASTIÁN

Bach. ALVARADO LEÓN, EDGAR ALEJANDRO

Asesor:

Mgr. TEJADA MENDOZA ANDREA NATALIE

Iquitos - Perú

2022

PÁGINA DE APROBACIÓN

Trabajo de suficiencia profesional (Método de Caso Jurídico) sustentado en acto público el día 08 de julio del año 2022, en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Científica Del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



Dr. José Napoleón Jara Martel
Presidente



Mag. Thamer López Macedo
Miembro



Mag. Miguel Ángel Villa Vega
Miembro



Mag. Andrea Natalie Tejada Mendoza
Asesor

Dedicatoria

A nuestras familias.

Por haber constituido los pilares fundamentales para el cumplimiento de nuestras metas entorno a nuestra formación profesional y propósitos de vida personales, agradecemos su constante apoyo, motivación e inspiración para afrontar todas las etapas de la vida.

A nuestros maestros

Por el tiempo, esfuerzo y dedicación al compartir sus conocimientos con nosotros a lo largo de nuestra carrera profesional, la que ha tenido mucha influencia, para lograr ser profesionales competitivos al nivel de los requerimientos actuales de la sociedad y con grandes aspiraciones por cumplir.

A Dios

Por siempre dotarnos de vida, salud y mucha sabiduría a lo largo nuestros estudios.

Abel Rabanal Carrillo

Edgar Alvarado León

Agradecimiento

Resaltamos nuestra gratitud por la Universidad Científica del Perú al habernos permitido la oportunidad de ampliar, profundizar y concretar nuestras convicciones profesionales.

Agradecemos también a todas las personas que de una y otra forma han contribuido a la realización del presente trabajo de investigación.

Los autores

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 295 del 04 de julio de 2022, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Dr. Jose Napoleon Jara Martel Presidente
- Mag. Thamer Lopez Macedo Miembro
- Mag. Miguel Angel Villa Vega Miembro

Como Asesor: **Mag. Andrea Natalie Tejada Mendoza**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 09:30 horas del día **Viernes 08 de Julio del 2022** en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado para escuchar de modo NO PRESENCIAL, la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional – Análisis de Método del Caso: **“LA CONSUMACION EFECTIVA DE LOS CONTRATOS CON CLAUSULA DE RESERVA DE PROPIEDAD FRENTE AL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA. CAS. N° 3371-2018-LIMA”**.

Presentado por los sustentantes:

EDGAR ALEJANDRO ALVARADO LEON
ABEL MARTIN RABANAL CARRILLO

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogado**

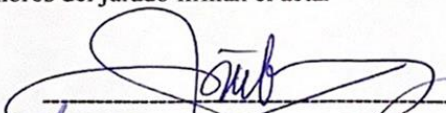
Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas de forma remota, las que fueron respondidas de forma: *Satisfactoria*

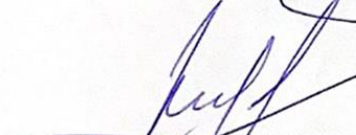
El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

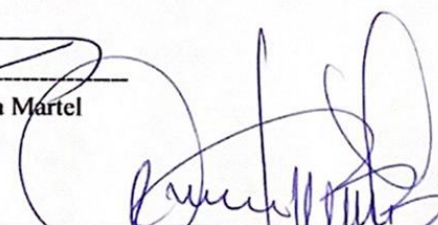
La Sustentación es:

Aprobado por Unanimidad

En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.


Dr. Jose Napoleon Jara Martel
Presidente


Mag. Thamer Lopez Macedo
Miembro


Mag. Miguel Villa Vega
Miembro

CALIFICACIÓN:	Aprobado (a) Excelencia	19 – 20
	Aprobado (a) Unanimidad	16 – 18
	Aprobado (a) Mayoría	13 – 15
	Desaprobado (a)	00 – 12

Contáctanos: Iquitos – Perú
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

Filial Tarapoto – Perú
42 – 58 5638 / 42 – 58 5640
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compañón 933

Universidad Científica del Perú
www.ucp.edu.pe

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

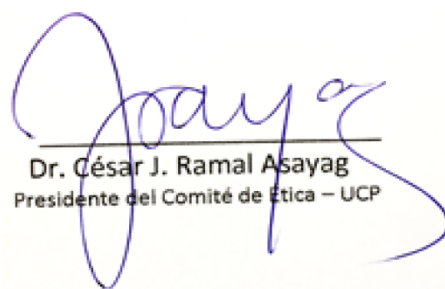
El Trabajo de Suficiencia Profesional Titulado:

“LA CONSUMACIÓN EFECTIVA DE LOS CONTRATOS CON CLÁUSULA DE RESERVA DE PROPIEDAD FRENTE AL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA” CAS. Nº 3371-2018 - LIMA”

De los alumnos: **RABANAL CARRILLO ABEL MARTÍN SEBASTIÁN Y ALVARADO LEÓN EDGAR ALEJANDRO**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **7% de plagio**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Juan, 06 de Junio del 2022.













Dr. César J. Ramal Asayag
Presidente del Comité de Ética – UCP

Document Information

Analyzed document	UCP_DERECHO_2022_TSPABEL-RABANAL-CARRILLO-&-ALVARADO-LEON-EDGAR_V1.pdf (D138697334)
Submitted	2022-05-31T16:12:00.0000000
Submitted by	Comisión Antiplagio
Submitter email	revison.antiplagio@ucp.edu.pe
Similarity	7%
Analysis address	revison.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com

Sources included in the report

SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2019_TSP_MARCOMALLMA_V1.pdf Document UCP_DER_2019_TSP_MARCOMALLMA_V1.pdf (D62349213) Submitted by: revison.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revison.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com</p>	 4
SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2020_TSP_ANAFERNANDEZ_V1.pdf Document UCP_DER_2020_TSP_ANAFERNANDEZ_V1.pdf (D78790427) Submitted by: revison.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revison.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com</p>	 6
SA	<p>TESIS IRINA ENRIQUEZ VIDAL.docx Document TESIS IRINA ENRIQUEZ VIDAL.docx (D59489090)</p>	 18
SA	<p>TESIS MAESTRIA JAIME URBINA.pdf Document TESIS MAESTRIA JAIME URBINA.pdf (D95913304)</p>	 2
SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf Document UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf (D110619299) Submitted by: revison.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revison.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com</p>	 5
W	<p>URL: https://hdl.handle.net/20.500.12692/46730 Fetched: 2022-05-31T16:14:00.0000000</p>	 2
W	<p>URL: https://hdl.handle.net/20.500.12692/31124 Fetched: 2022-05-31T16:15:00.0000000</p>	 3
W	<p>URL: https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf Fetched: 2022-05-31T16:15:00.0000000</p>	 9
SA	<p>Tesis DR. ALDO CHAVEZ Final.docx Document Tesis DR. ALDO CHAVEZ Final.docx (D131172991)</p>	 3
W	<p>URL: https://hdl.handle.net/20.500.12672/4152 Fetched: 2022-05-31T16:14:00.0000000</p>	 2

Índice de Contenidos

Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Resumen.....	xi
Introducción.....	1
Capítulo I: Marco Teórico	4
1.1. Antecedentes De Estudio	4
1.1.1. Antecedentes internacionales	4
1.1.2. Antecedentes nacionales	7
1.1.3. Antecedentes regionales.....	15
1.2. Del Acto Jurídico.....	18
1.2.1. Acto Jurídico & Negocio Jurídico	18
1.2.2. La interpretación del negocio jurídico.....	21
1.3. De la Transferencia del Derecho de Propiedad.....	33
1.3.1. Nociones del Derecho de Propiedad.....	33
1.3.2. Caracteres del Derecho de Propiedad	35
1.3.3. De los Derechos Obligatoriales de las Partes en la Transferencia	37
1.3.4. Sobre la Transferencia de Propiedad de Bienes Inmuebles	42
1.4. Del Contrato de Compraventa	46
1.4.1. Consideraciones Generales	46
1.4.2. Características del Contrato de Compraventa	50
1.4.3. Consumación Efectiva del Contrato de Compraventa.....	51
1.4.4. Regla General de los Pactos Integrables a la Compraventa.....	54
1.4.5. Compraventa con Reserva de Propiedad	54
1.5. Del Registro de Propiedad Inmueble	57
1.5.1. Consideraciones Generales	57

1.5.2. Del Registro de Predios	59
1.5.3. Características del Registro de Predios	61
1.5.4. Función Principal y Objetivos del Registro	66
1.5.5. De la Función Notarial.....	67
1.5.6. De los Instrumentos Notariales	68
1.6. Del Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública.....	70
1.6.1. en el Contrato de Compraventa	71
1.6.2. Control de Eficacia del Acto	72
1.7. De los Recursos Impugnatorios.....	73
1.7.1. Nociones Generales.....	73
1.7.2. Tipos de Recursos	74
1.7.3. El Recurso de Casación.....	77
1.8. Definición De Términos Básicos	97
1.9. Marco Jurídico	100
Capítulo II: Planteamiento del Problema.....	106
2.1. Exposición del Problema	106
2.2. Formulación Del Problema	106
2.2.1. Problema General.....	106
2.2.2. Problemas Específicos.....	107
2.3. Objetivos.....	107
2.3.1. Objetivo General	107
2.3.2. Objetivos Específicos	107
2.4. Justificación E Importancia De La Investigación.....	108
2.5. Hipótesis	109
2.5.1. Hipótesis General.....	109
2.5.2. Hipótesis Derivadas	109
2.6. Variables.....	109

2.6.1. Identificación De Variables	109
2.6.2. Definición De Variables	110
Capítulo III: Metodología De La Investigación	111
3.1. Método de Investigación	111
3.1.1. Tipo y Nivel De La Investigación	111
3.2. Población Y Muestra.....	112
3.2.1. Población	112
3.2.2. Muestra	112
3.3. Técnica, Instrumento y Procedimiento de Recolección de Datos	112
3.3.1. Técnica E Instrumento De Recolección De Datos.....	112
3.3.2. Procedimientos De Recolección De Datos.....	112
3.4. Validez y Confiabilidad.....	113
3.5. Plan de Análisis, Rigor y Ética	113
Capítulo IV: Resultados.....	115
4.1. Consideraciones Preliminares	115
4.2. Del Análisis Casacional	117
Capítulo V: Discusión, Conclusiones Y Recomendaciones.....	122
5.1. Discusión	122
5.2. Conclusiones	129
5.3. Recomendaciones	132
Referencias Bibliográficas	134
Anexos	140
Anexo 01: Matriz De Consistencia.....	140
Anexo 02: Sentencia Casatoria N° 3371-2018-Lima.....	143
Anexo 03: Proyecto de Ley.....	154
Anexo 04: Diapositivas	158

Resumen

El presente trabajo de investigación enfoca el análisis de la decisión tomada en la sentencia emitida en Casación N° 3371-2018/Lima, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, respecto a establecer si otorgamiento de escritura pública transfiere la propiedad cuando existe un contrato de compraventa de bien inmueble con cláusula de reserva de propiedad.

Este estudio se realizó mediante el método cualitativo, basado en el análisis documental y la recolección de datos, teniendo como población a todas las sentencias casatorias emitidas en el año 2018 y como muestra, a la Casación N° 3371-2018/Lima, con el objetivo de dilucidar si el otorgamiento de escritura pública es un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa en donde medie una cláusula de reserva de propiedad, pues es preciso señalar que, el pacto de reserva de propiedad en un contrato de compraventa, va a determinar el momento en el que se transferirá la propiedad que es naturalmente el objeto del contrato señalado.

En consecuencia, se ha concluido que, el otorgamiento de la escritura pública no constituye más que una formalidad señalada por nuestro sistema normativo que dota de todas sus características al negocio jurídico, como lo son la publicidad y oponibilidad entre los más resaltantes, por lo que es independiente a la transferencia de propiedad que, en este caso, determina el momento para la consumación efectiva del contrato.

PALABRAS CLAVE: Contrato de Compraventa, Pacto de reserva de Propiedad, Reserva de Dominio, Escritura pública, Perfeccionamiento del contrato

Introducción

En la legislación peruana y precisamente en nuestro código civil, encontramos diversos artículos referente al acto jurídico y todo lo que se desprende de ello, pero para hablar de acto jurídico debemos iniciar por cómo define el código civil al acto jurídico y donde lo define, el código civil lo define en el artículo 140° de la siguiente manera, el acto jurídico “es aquella manifestación de voluntad que va a extinguir, regular, crear y modificar relaciones jurídicas”, como también para su validez se necesitan cumplir cierto requisitos tales como: a) capacidad de ejercicio, b) objeto físico y jurídicamente posible, c) fin lícito y d) observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”, debiéndose cumplir con estos requisitos de manera copulativa para que el acto jurídico se perfeccione. El acto jurídico debe estar amparada bajo la manifestación de voluntad de las partes que va a dar inicio a la creación del mismo, estando sujeto esto a una forma establecida por ley o quedando solo a acuerdo de las partes, es decir que cuando exista una forma para celebrar acto jurídico que la norma establezca, esta se debe elaborar bajo los parámetros que la norma haya impuesto, mientras que la norma no imponga parámetros, las partes pueden celebrar de la forma que ellos convengan.

Al ser un acuerdo de voluntades deviene de la voluntad de dos o más personas que se encuentre en total capacidad de ejercicio, las que se van a someter a las reglas impuestas por la norma establecida en el código civil para así poder realizarlo. El código civil establece cuales son las características que tiene una persona con plena capacidad de ejercicio, esto establecido en el artículo 42°, manifestando que “toda persona mayor de dieciocho años tiene plena capacidad de ejercicio”. De tal manera, también nos indican quienes no están en capacidad plena de ejercicio en los artículos 43° y 44° del mismo cuerpo legal, estableciendo así de manera objetiva que aquellos que cuenten con plena capacidad de ejercicio podrán celebrar actos jurídicos, y que los incapaces absolutos o incapaces restringidos no podrán hacerlo salvo por medio de un representante legal.

Partiendo de que todo aquel que esté en plena capacidad de ejercicio puede celebrar acto jurídico, con la manifestación de sus voluntades y cumpliendo los requisitos que el código civil impone, esto conlleva al acuerdo de

voluntades mediante un contrato de cualquier índole en donde dos personas acuerdan cierta situación jurídica para conveniencia de ambos. El contrato tal como lo dice el artículo 1351° “es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”, este acuerdo para crear, regular, modificar o extinguir una situación jurídica acordada en el contrato, debe cumplir siempre con los requisitos de validez del acto jurídico y primordialmente se debe evidenciar la manifestación de voluntad de las partes contratantes con plena capacidad de ejercicio. El contrato como acto jurídico es la manifestación de voluntad cuya razón de ser es crear la relación jurídica, una vez celebrado el contrato lo que subsiste es la relación jurídica nacida de la celebración del contrato que es la que vincula a las partes y que debe ser cumplida.

Existen diversos tipos de contratos en el código civil peruano, pero en la presente investigación es necesario mencionar ciertas características del contrato de compraventa como parte del análisis. El contrato de compraventa es el acuerdo entre el vendedor y el comprador, en la que una de las partes transfiere un bien ya sea mueble o inmueble, a cambio de una determinada suma de dinero, para ello el código civil regula el contrato de compraventa en el artículo 1529° donde define la compraventa como “la obligación del vendedor de transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero, todo ello siempre bajo los requisitos del contrato (acto jurídico) y cumpliendo lo acordado por las partes, siendo los requisitos del acto jurídico y el acuerdo de voluntades los dos elementos primordiales para la celebración de este, y que a falta de cualquiera de estos dos elementos, no pudiera celebrarse el acto jurídico (contrato de compraventa).

Como en todo acuerdo de voluntades, los contratantes tienen el derecho a la libertad de contratar, es decir que son libres de decidir entre quienes celebran un contrato, los términos, condiciones y bienes que se van a pactar en la misma, quedando ambos obligados a cumplir todo aquello que establecieron en el acuerdo, tal como lo dicta la constitución política del Perú del 93 en el artículo 62° que señala lo siguiente, “la libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras

disposiciones de cualquier clase”, es decir que todo lo que se haya establecido en el contrato mediante las cláusulas deben ser cumplidos de manera obligatoria un con el otro por todos aquellos que suscribieron el contrato.

Si bien es cierto que el contrato de compraventa está elaborado por voluntad de las partes y lo establecido en ello es lo acordado por ellos mismos, el código civil nos da ciertos mecanismos para poder asegurar el contrato de manera normativa y así lo que se establezca en ello no esté en contra de la norma, existen mecanismos que nos brinda la norma para poder resguardar lo que se haya pactado y uno de los mecanismos que existe para resguardar un contrato de compraventa de un bien, es la cláusula de reserva de propiedad, estipulado en el artículo 1583° del código civil, señalando “que en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega”, es decir que el perfeccionamiento del contrato no está completo hasta cumplir con la totalidad del pago que acordaron las partes, por esta establecido en el contrato mismo con la cláusula de reserva de propiedad.

Finalmente, aun cuando no todos los contratos tienen una forma establecida por ley, y siendo el caso del contrato de compraventa de bien inmueble, existe un mecanismo para darle seguridad jurídica a la compraventa, siendo este la escritura pública documento expedido por notario público con todas las formalidades que la ley establece que va a dar seguridad al negocio jurídico realizado, el cual el notario deja establecido en un libro denominado protocolo una vez que las partes han consumado el acto jurídico correspondiente, siendo este el último acto del procedimiento para perfeccionar el negocio jurídico, surgiendo una duda; ¿Con el otorgamiento de la escritura pública un contrato de compraventa queda perfeccionado y se transfiere la propiedad aun existiendo cláusula de reserva de propiedad?.

Capítulo I: Marco Teórico

1.1. Antecedentes De Estudio

1.1.1. Antecedentes internacionales

Tello (1993) en su investigación “Influencia de la función registral y su ubicación en la transmisión de la propiedad privada inmobiliaria en México”. Aplicando un enfoque cualitativo, desarrolló su investigación en base a tres partes, primero los antecedentes históricos, segundo la propiedad y el registro público de la propiedad y tercero la ubicación de la función registral. Finalmente, concluyó que, las transmisiones de propiedad se han ido agilizando; de ser una forma rígida y solemne como lo eran la Mancipatio, la In lure Cessio y la Traditio, hasta la transmisión de la propiedad de cosas ciertas y determinadas prevista en el artículo 2014 del Código Civil Mexicano, que se verifica en su legislación por mero efecto del contrato, entre otras conclusiones, de las cuales cabe resaltar lo señalado por el autor sobre que la función del Registro Público de la Propiedad tiene que ser la publicidad y su fin la seguridad jurídica.

Yépez (1996) en su investigación “La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles a través del contrato de compraventa en el derecho mexicano y en el derecho romano”. Aplicando un enfoque cualitativo, desarrolló su investigación en base a cuatro capítulos, en los que clasificó el primer capítulo como “Los bienes y su clasificación”, el segundo capítulo como “Medios de adquirir la propiedad”, el tercer capítulo como “La compraventa de bienes inmuebles a través del contrato” y el cuarto capítulo como “La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en el derecho romano”. Finalmente, obtuvo catorce conclusiones, de las cuales podemos resaltar cinco como relativas a nuestra investigación, entre las cuales tenemos a la quinta, en la cual señala que “el contrato de compraventa de bienes inmuebles es aquel por el que el vendedor se obliga a transferir la propiedad y el dominio del inmueble a través de escritura pública y el comprador a su vez se obliga a pagar por el un precio cierto y en dinero”; la sexta, en la cual se señala que “el contrato de compraventa de bienes inmuebles es un contrato sinalagmático, oneroso, generalmente conmutativo. También tenemos que es un contrato formal, traslativo de propiedad”; la novena, en la cual establece que “el contrato de compraventa de bienes inmuebles debe ser formal, es decir, requiere de escritura pública firmada por comprador y

vendedor ante dos testigos, cuyas firmas se ratifiquen ante notario público, y posteriormente se inscriba en el Registro Público de la Propiedad para que pueda surtir efectos contra terceros”; la décima primera, donde se señala que “el vendedor en la compraventa de bienes inmuebles tiene la obligación de hacer entrega al comprador del inmueble, transmitirle la propiedad, garantizar por el hecho personal, por los vicios ocultos y por la evicción”; y la décimo segunda, en cual señala que “El comprador en la compraventa de bienes inmuebles tiene la obligación de pagar el precio pactado y recibir el bien en cuestión”.

Aguilar (1994) en su investigación “Naturaleza jurídica de la transmisión de la propiedad en el contrato de compraventa”. Aplicando un enfoque cualitativo, desarrolló su investigación en base a cinco capítulos, entre los cuales tenemos al primer capítulo sobre del derecho real de propiedad, el segundo capítulo sobre la translación de la propiedad en la compraventa en sus antecedentes y el derecho comparado, el tercer capítulo sobre el contrato de compraventa, el cuarto capítulo sobre la verificación de la transmisión de la propiedad en algunas de las modalidades del contrato de compraventa y el capítulo quinto sobre la naturaleza jurídica de la transmisión de la propiedad en la compraventa. Finalmente, obtuvo ocho conclusiones, de las cuales podemos resaltar que, el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia que faculta a su titular para gozar y disponer libremente de manera directa e indirecta de una cosa, siendo oponible dicho poder jurídico a un sujeto pasivo universal, asimismo, existen algunas legislaciones en la comunidad internacional, que reconocen al contrato como la principal y habitual forma derivada de transmitir de la propiedad a título particular, pero al mismo tiempo le niegan el carácter translativo de propiedad y tal acto lo asocian a uno posterior del contrato; existen otras en cambio, que vinculan la translación de la propiedad al momento en el que se perfecciona el contrato, es decir que determinan que la traslación de la propiedad de cosas ciertas y determinadas se verifica por mero efecto del mismo, agregando que, en la compraventa, no obstante que la obligación de transmitir la propiedad es un elemento de definición, podría incluirse en la definición, mas no en los términos generales de ser una obligación sin simplemente hacer referencia a que por el contrato de compraventa debemos entender que el vendedor transmite la propiedad de una cosa cierta y determinada, toda vez que

este efecto traslativo de propiedad opera por el simple perfeccionamiento del contrato en la compraventa lisa y llana, que tiene por objeto cosa cierta y determinada, llegando a la conclusión que la traslación de propiedad más que una obligación, es la consecuencia o efecto del contrato mismo.

Sáez (2015), en su Tesis Doctoral “La reserva de dominio de bienes muebles”. Aplicando un enfoque cualitativo, desarrolla su investigación en cinco partes, teniendo en primer lugar el génesis de la reserva de dominio, segundo su naturaleza jurídica y evolución, tercero la reserva de dominio desde la codificación en la legislación, cuarto a la jurisprudencia y finalmente una quinta parte en la que estableció sus conclusiones, dentro de las cuales podemos resaltar que la reserva de dominio como cláusula o pacto que se incorpora a una compraventa a crédito, no puede explicarse ni como figura independiente, dado que su existencia depende del contrato en el que se incardina, ni en contratos de cumplimiento instantáneo, permuta o venta al contado. Un intento de explicación del funcionamiento interno de la figura, es la que considera que lo que se produce en la compraventa con reserva dominio es un traspaso gradual de la propiedad del vendedor al comprador, partiendo de que un bien no puede ser simultáneamente propiedad de dos personas distintas salvo en los casos de indivisión y sin dejar de lado la anormalidad que puede suponer desde el punto de vista del purismo del Derecho cuestionar el carácter exclusivo y absoluto del derecho de propiedad, esta tesis tiene el mérito de explicar el hecho cierto de que en el periodo transitorio entre la entrega y el pago, el vendedor y el comprador mantienen dos posiciones jurídicas reales de tipo dominical y simultáneamente compatibles, que a su vez son asumidas por la jurisprudencia al admitir acciones por ambas partes y recogidas, aunque no explícitamente por la legislación. En la cual podemos reconocer que, el vendedor, aunque propietario del bien que sigue siendo, no puede disponer de la cosa, carece de la facultad de transmisión (voluntaria o forzosa), ni puede evitar que el comprador llegue a serlo; en todo caso puede disponer de lo que es titular: del derecho al cobro del precio restante y del saldo (o crédito) que puede resultar de la restitución en caso de resolución del contrato. Por su parte el comprador tiene la expectativa de convertirse en propietario de la cosa, expectativa que puede calificarse de ius ad rem, en el sentido de vocación al derecho de propiedad que

adquirirá en el instante en el que pague el precio. Mientras tanto pesa sobre él la prohibición de disponer, aunque puede transmitir lo que es suyo: el derecho a la posesión pacífica y a la expectativa de dominio. También encontramos que, las diferentes leyes especiales que han tratado la figura, prestan especial atención a la publicidad registral, no se plantean dudas sobre los efectos de la reserva de dominio en las relaciones internas, pero no ocurre lo mismo frente a terceros, caso en el que el registro y sus principios de legitimación, tracto sucesivo y prioridad en el tiempo cobran mayor importancia, permitiendo en el ámbito de los derechos inscribibles superar lo recogido en el artículo 464 del Código Civil Español, de ahí la importancia de la inscripción registral.

Urbina (2020), en su trabajo de investigación “El pacto de reserva de dominio sobre bienes inmuebles: Análisis jurisprudencial de su naturaleza jurídica”. El cual, bajo un enfoque cualitativo, tiene como finalidad analizar la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio, siendo esta una figura que carece de regulación legal respecto a los bienes inmuebles, basando su construcción plenamente en el ámbito jurisprudencial y doctrinal. Finalmente, concluyó que la reserva de dominio sobre bienes inmuebles, aunque no regulada en su ordenamiento jurídico, goza de plena validez al ser aceptada unánimemente por la jurisprudencia, siendo por lo tanto posible emplearla en el tráfico jurídico. Esta opinión se fundamenta principalmente en el ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes que participan de la compraventa con precio aplazado no vulnerando en ningún momento la ley, la moral o el orden público. Con la reserva de dominio se produce una derogación convencional de la regla del título y del modo del artículo 609 CC, supeditando la transmisión de la propiedad al cumplimiento íntegro del precio pactado. La reserva de dominio se puede considerar como un medio de garantía suficiente y eficaz de protección al vendedor que entrega el bien sin antes haber recibido completamente el pago pactado del bien.

1.1.2. Antecedentes nacionales

Fernández, Rodríguez, & Vera (2019), en su investigación “El plazo de prescripción de la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de Escritura Pública y la vulneración al derecho de propiedad en el Perú”. Aplicando un enfoque cualitativo, con estudio de caso como diseño de la investigación, tuvo

como objetivo analizar de qué manera el plazo de prescripción de la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de Escritura Pública vulnera el derecho de propiedad en el Perú. Finalmente, concluyó que el plazo de prescripción del otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad, en el sentido que, la escritura pública tiene como única función brindar seguridad y formalidad al acto jurídico que ya ha sido celebrado y perfeccionado con anterioridad; de igual manera, mediante la jurisprudencia concluyó, que el otorgamiento de escritura pública es un derecho potestativo y al estar sujeto a plazo de prescripción equivaldría rechazar un contrato perfeccionado, además de que, la compraventa tiene relevancia jurídica cuando las partes manifiestan su voluntad, es decir con el consentimiento se está perfeccionando el contrato de compraventa; dado que nuestro ordenamiento jurídico no estipula alguna forma para celebrar dicho contrato, teniendo presente incluso, que entre las principales características del derecho de propiedad se encuentran la exclusividad y perpetuidad, dado que es oponible frente a terceros y extingue con el tiempo; obviamente, salvo que el bien sea abandonado o que se encuentre en caso fortuito o fuerza mayor; por lo tanto, reconocer un plazo de prescripción supondría una vulneración al derecho de propiedad, en el marco que, el otorgamiento de escritura pública solo es una formalidad de un derecho ya adquirido, bajo este orden de ideas, consideró que se debe modificar el Artículo 2001° inc. 1 del Código Civil ya que se reconoce que imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública es una opción favorable y preservadora para el comprador porque lo puede hacer valer en cualquier momento mientras sea propietario.

Zevallos (2018), en su investigación “Vulneración del Derecho de Propiedad de bienes inmuebles en el Proceso Judicial de Otorgamiento de escritura Pública como consecuencia de un Fraude Procesal”. Aplicando un enfoque cuantitativo, con un diseño de investigación de tipo descriptivo; con una población constituida por Jueces Titulares de la Corte Superior de Justicia del Callao y abogados especialistas en Derecho Inmobiliario, Registral, Civil y Procesal Civil, siendo un total de diez sujetos en total. Finalmente, concluyó que el fraude procesal en el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública contribuye a la vulneración del derecho de propiedad de bienes inmuebles, ya

que como todos sabemos el artículo 70 de la Constitución indica que la propiedad es inviolable, sin embargo a través de un fraude procesal se estaría vulnerando el derecho de propiedad del titular registral debido a que este puede ser despojado por efectos de estas manifestaciones de fraude procesal, por lo tanto notamos que en la práctica el derecho de propiedad carece de protección.

Chanduví (2017), en su investigación “Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica”. Aplicando un enfoque cuantitativo, con un tipo de diseño no experimental de carácter transeccional o transversal (descriptivo) y con una población basada en seis expertos en derecho aplicado al ámbito civil y registral, además de documentos normativos, como el Código Civil, Jurisprudencia del Tribunal Constitucional y doctrina especializada de la materia. Obteniendo como resultados que, actualmente, el sistema en el que nos acogemos garantiza una propiedad relativa, respecto a que, la “propiedad” adquirida en base al art. 949° del C.C. no otorga el efecto erga omnes, o sea, no es oponible a terceros, resultando poca seguridad, siendo considerado un derecho a “medias”. Es así que, en el Perú, la transferencia de bienes muebles se rige por la teoría del Título y modo, sin embargo, respecto a la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, contenida en El art. 949° del CC se adopta el sistema francés o consensual, donde solo el consentimiento es necesario para que el contrato de compraventa de bien inmueble se perfeccione. Por lo que resulta necesario a fin de otorgar seguridad jurídica a los contratantes, que nuestro sistema registral pase de ser uno meramente declarativo a ser uno constitutivo. Finalmente, concluye que “La contradicción entre el Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles (contenido en el art. 949° del C.C.) y el orden de prelación de derechos de propiedad en la figura de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, (establecida en el artículo 1135° del C.C.), afecta negativamente la Seguridad Jurídica de los contratantes, en la manera en que respalda una propiedad relativa, no asegurando la exclusión total del derecho de propiedad y oponibilidad del mismo frente a terceros, caracteres necesarios del derecho de propiedad, para ser considerado un derecho absoluto; considerando entonces, que existen tres sistemas clásicos de Transferencia de propiedad, y éstos son el sistema Romano, Alemán y Francés; El primero de ellos se caracteriza por,

dividir el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real, así, para la transmisión del derecho real era necesario el consentimiento de las partes y la tradición, o entrega material de la cosa; En cuanto al sistema Alemán, la traslación se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo, para lo cual era necesario la tradición para bienes muebles y la inscripción del contrato en el registro de propiedad o en los libros territoriales para el caso de bienes inmuebles.; y el sistema Francés desarrolla un sistema de transmisión distinto al sistema dual, basándose en el solo consensus; de los cuales, el sistema acogido por nuestra legislación es el sistema espiritualista desarrollado por Francia, sistema que si bien permite una fluidez y bajos costos de transacción de los mismos, no produce los efectos de seguridad jurídica que todo sistema debe proporcionar, si es que no se recurre a mecanismos como el Registro; y para la transferencia de bienes muebles se mantiene la traditio como modo; por lo que considera entonces que, el derecho de propiedad adquirido producto de un contrato consensual de compraventa de bien inmueble no posibilita el ejercicio de todos los elementos del mismo, ya que el carácter exclusivo de la propiedad se vería mermado; Asimismo en nuestra economía actual los agentes económicos busca seguridad jurídica, la misma que es brindada por el registro”.

Ninamancco (2015), en su investigación “La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien”. Aplicando un enfoque crítico, tiene como objetivo el estudio crítico de dos aspectos de la compraventa de bien ajeno: su configuración y su eficacia. Cuenta también con múltiples características, tales como histórico, comparativo, descriptivo, propositivo y dogmático. Estableció seis lineamientos entre los cuales tenemos, primero, a los sistemas de transferencia de propiedad, segundo, la admisibilidad de la venta de bien ajeno, tercero, el sistema de ineficacias negociales, cuarto, los efectos de la venta de bien ajeno, quinto, los mecanismos civiles de protección del derecho de propiedad, y sexto, la relevancia de la jurisprudencia y la doctrina como fuentes del Derecho. Finalmente, concluyendo que, el rol de la normativa sobre transferencia de propiedad y de la normativa penal en materia de compraventa de bien ajeno no ha sido delimitado. De hecho, ha recibido bastante poca atención por parte de la doctrina nacional. Tampoco existe un análisis de la

situación del real propietario de cara a este peculiar tipo de contrato de compraventa. Por tanto, es altamente recomendable –dada la evidente trascendencia a nivel teórico y práctico de estos aspectos- examinar, crítica y cuidadosamente, la relación que existe entre el sistema de transferencia de propiedad y la posibilidad de admitir la venta de bien ajeno. Detallando específicamente respecto a cuestiones resaltantes relativas a nuestra investigación, que La compraventa venta debe ser entendida, a efectos operativos, a la luz del artículo 1529 del Código Civil. Si existen peores o mejores definiciones, ello es un asunto de lege ferenda, no de lege data. De este modo, siempre habrá compraventa cuando, en un contrato bilateral, una de las partes se obligue a transferir la propiedad sobre un bien y la otra se obligue, a cambio, a pagar un precio en dinero, además de que, resulta indispensable tener clara la diferencia entre situación jurídica, titularidad y bien. Las situaciones jurídicas no son, bajo ningún concepto, bienes propiamente dichos, puesto que no satisfacen las necesidades de los individuos por sí mismas. Las situaciones jurídicas son sólo instrumentos para acceder a los bienes, en tanto que la titularidad es la relación de pertenencia que existe entre una situación jurídica y un sujeto de derecho. De este modo, por fuerza de la lógica, se impone la diferenciación aludida, aunque el Código Civil no la establezca. No pueden, en consecuencia, existir derechos sobre derechos. Nadie es “propietario” de sus derechos, sino su titular.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (2013) ha señalado respecto al otorgamiento de escritura pública que se puede colegir que si como consecuencia de un contrato de compraventa la transferencia de propiedad del bien queda reservada hasta el momento en que se efectúe la cancelación total del precio pactado (como en el caso sub litis), la obligación esencial del vendedor de perfeccionar dicha transferencia quedará supeditada al pago del precio, por lo tanto, mientras no se cumpla esta obligación no podrá otorgarse la escritura pública que permita el otorgamiento de la transferencia. Que, en ese sentido, la reserva de propiedad a la que se hace referencia debe entenderse en el sentido más adecuado a la naturaleza y objeto del acto, es decir, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1583 del Código Civil, el cual establece que en virtud del pacto de reserva de propiedad,

se suspende la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado todo o una parte del precio convenido, teniendo como consecuencia que el comprador adquiera automáticamente el derecho a la propiedad del bien una vez pagado el importe del precio concertado. (Casación N° 2754-2013 Lima, Fundamentos 6 y 7)

La Corte Suprema de Justicia de la República en su IX Pleno Casatorio Civil (2015), establecieron como precedentes vinculante respecto al otorgamiento de escritura pública que:

El proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública es un proceso plenario rápido, en tanto no presenta limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia, sin perjuicio de las restricciones impuestas por el artículo 559 del Código Procesal Civil.

En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes.

La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente,

inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil. La demanda por medio de la cual se peticiona el otorgamiento de escritura pública de un negocio jurídico que, precisamente debe revestir esta última forma bajo sanción de nulidad, será declarada improcedente por petitorio jurídicamente imposible.

Dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos, se tendrán en cuenta los siguientes: Si la obligación de elevar a escritura pública el negocio jurídico se encuentra supeditada a una condición suspensiva y el demandante no logra acreditar la verificación del evento puesto como condición, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. Si todos los efectos del negocio jurídico se encuentran sujetos a un plazo suspensivo que aún no ha vencido, la demanda de otorgamiento de escritura pública será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. Si la obligación de elevar a escritura pública un negocio jurídico, se encontrara sujeta a plazo de cumplimiento que aún no ha vencido y que, además, ha sido estipulado en beneficio del deudor, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar, a menos que exprese su voluntad de renunciar a dicho beneficio. En los procesos de otorgamiento de escritura pública el Juez podrá analizar el ejercicio de la excepción de incumplimiento, y de advertirse que la excepción en cuestión es amparable, la demanda será declarada improcedente por manifiesta falta de interés para obrar. Se procederá del mismo modo cuando el incumplimiento se invoque como argumento de defensa. En los casos en que el demandado alegue que se ha producido la resolución extrajudicial del contrato, el Juez analizará en la parte considerativa de la sentencia si concurren los requisitos de ley, o pactados por las partes, para ello, y, de ser así, declarará improcedente la demanda de otorgamiento de escritura

pública, sin declarar la resolución del contrato. Si el Juez advierte que no concurren tales requisitos, declarará fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, sin pronunciarse sobre la resolución extrajudicial del contrato. En ambos supuestos, el juez no se pronunciará en el fallo sobre la resolución extrajudicial del contrato.

Se modifica la *ratio decidendi* contenida en el fundamento 39 del Primer Pleno Casatorio Civil (Casación N° 1465-2007-Cajamarca), de fecha veintidós de enero de dos mil ocho, debiendo entenderse en lo sucesivo que la Corte de Casación puede advertir una nulidad manifiesta aun cuando las instancias de mérito no in hayan advertido en su oportunidad, y aun cuando no haya sido invocada como agravio en el recurso de casación, en cuyo caso, en decisión motivada y con expresa indicación de la causal de nulidad que podría haberse configurado en la celebración del negocio jurídico, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará que el Juez de primera instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emita pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta.

8. Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta. (p.100-103)

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2015) ha señalado respecto al otorgamiento de escritura pública que el proceso de otorgamiento de escritura pública no es exclusivo para contratos de compraventa en el cual, por prescripción del artículo 1549 del Código Civil, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad, sino a todo acto jurídico, salvo aquellos para los que la norma exija formalidad

alguna bajo sanción de nulidad. ello por respeto a la libertad de contratación. Por tanto. el hecho de que en el Título Provisorio no se consigne precio por la transferencia, no es motivo para desestimar la presente demanda. Ello aunado a que en el proceso de nulidad de acto jurídico (Expediente N° 1580-2009) se ha declarado nula la adjudicación de la propiedad otorgada por la Asociación demandada a favor de Augusto Monroy Gereda y esposa, y si bien se ha interpuesto demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, ello no enerva la validez de lo resuelto en el proceso de nulidad de acto jurídico, mientras no exista sentencia judicial que declare lo contrario. (Casación N° 1032-2015 Huaura, Fundamento 7)

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2014) ha señalado respecto al otorgamiento de escritura pública que en el proceso de otorgamiento de escritura pública lo que se busca es el perfeccionamiento del contrato por haberse cumplido con las exigencias previstas por ley, no siendo posible efectuar la verificación sobre la validez o eficacia del acto jurídico y/o prestaciones que las partes deban cumplir, entre otros; se concluye que lo peticionado por el demandante a fin que se eleve a Escritura Pública el documento denominado minuta de mutuo de fojas cinco, resulta improcedente, por cuanto la demanda conlleva el cumplimiento de una condición, que no es materia de esta clase de procesos, en los que el debate se circunscribe a la mera formalidad, vale decir, que previamente debe determinarse en otro proceso las consecuencias de haberse celebrado entre las partes el documento privado denominado minuta de mutuo, así como dilucidarse en dicho proceso el cumplimiento o no de la obligación contraída entre las partes. (Casación N° 4006-2014 Huaura, Fundamento 8)

1.1.3. Antecedentes regionales

Boraño (2020), en su investigación “Demanda de nulidad de acto jurídico, en ejecución de sentencia de proceso de otorgamiento de escritura pública Casación N° 1161-2017-Lima”. Aplicando un enfoque cualitativo y utilizando un método descriptivo explicativo, tuvo como objetivo determinar si es posible demandar nulidad de acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública que se encuentra en ejecución de sentencia. Finalmente, concluyó que, no es posible realizar la impugnación por medio de una demanda de nulidad

contractual, pues todo lo concerniente a la ejecución de una sentencia corresponde ser ventilado en un proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta de acuerdo a lo reconocido en el artículo 427 numeral 5 del Código Procesal Civil; siendo además que, las demandas son declaradas improcedentes si presentan un petitorio jurídicamente imposible, siendo esto lo que sucede en el presente caso, dado que la sociedad demandante buscó, a través de la nulidad contractual, cuestionar la ejecución de la sentencia del proceso de otorgamiento de escritura pública, por lo que en la Casación N°1161-2017-Lima, buscó proteger el derecho fundamental del debido proceso, dado que, sin ella se estaría transgrediendo una pieza fundamental del proceso, incluso perjudicando a una de las partes, teniendo presente que si no existiera el debido proceso, no se pudiera realizar de manera correcta un caso o llegar a un resultado idóneo, ya que se considera a este como una estructura para llegar a lo que se propone o lo que se requiere.

Ruiz & Valles (2018), en su investigación “Control de validez del acto jurídico, en un proceso de otorgamiento de escritura pública vía proceso sumarísimo. Casación N° 4442-2015-Moquegua – IX Pleno Casatorio”. Aplicaron un enfoque cuantitativo, con método descriptivo explicativo y con un diseño no experimental; teniendo como objetivo definir si en un proceso sumarísimo podía discutirse y resolverse la nulidad del acto jurídico cuya escritura se pretende. Finalmente, concluyó que el IX Pleno Casatorio sirve para desterrar la equivocada idea de que, en un proceso sumario de otorgamiento de escritura pública, no se puede aplicar la norma que permite a un juez declarar, de oficio, un acto nulo cuando dicha sea manifiesta, ello en atención al artículo 220° del Código Civil.

Pizarro (2020), en su trabajo de suficiencia profesional sobre “Expediente civil N° 01021-2013-O-1308-JP-CI-04 de otorgamiento de escritura pública”. Analizó el proceso que se desarrolló en virtud de una demanda sobre otorgamiento de escritura pública. Proceso que se desarrolló en dos instancias y en el que se interpuso un recurso de casación. Siendo la litis principal, que se entregue la escritura pública de 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 teniendo dicho inmueble un valor pactado en \$5,494.30 dólares americanos, de la cual se pagó a la firma del contrato la suma de \$3,700 dólares americanos y teniendo un saldo restante de \$1,749.30 dólares americanos, que serían distribuidos en 10 letras, de las cuales 9 letras serian por \$180 dólares americanos y la décima por \$174.30 dólares americanos. Teniendo como resultados del proceso que, en primera instancia se declaró fundada la demanda, en segunda instancia se revocó la sentencia del a quo e interponiendo el recurso de casación la corte suprema declarando fundado el recurso, casaron la sentencia de vista y confirmaron la sentencia de la primera instancia. Finalmente, la autora concluyó que, la defensa de la parte demandada no estuvo a la altura para ganar la mencionada controversia, puesto que no exigió que se diera una correcta aplicación de la norma, dado que los compradores hicieron valer que ellos habían pagado la totalidad del saldo que se adeudaba por la compra venta del contrato, coincidiendo su opinión con la sentencia de segunda instancia, ya que esta si aplico la cláusula novena y cuarta del contrato privado de compraventa que se celebró entre las partes, el mismo que señala: el saneamiento físico legal se hará una vez que se hizo la cancelación total del saldo restante estipulado en el contrato de compra venta, por lo que, 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.

1.2. Del Acto Jurídico

1.2.1. Acto Jurídico & Negocio Jurídico

Dentro de nuestro sistema jurídico nacional, tradicionalmente consideramos al acto jurídico como aquella institución del derecho civil que engloba la interrelación entre personas orientadas a generar alteraciones al statu quo del derecho entre estas; por lo que, al partir de una concepción amplia basada en la posición unitarista, en aras de mantener un enfoque más moderno, resulta pertinente y necesario puntualizar la existencia de un límite entorno a las relaciones jurídicas para no enmarcarlas en un plano general, proveniente de considerar sus subclasificaciones, tomando en cuenta la existencia de los negocios jurídicos y los actos jurídicos en sentido estricto o también llamados actos no negociales.

Por consiguiente, tomando el desarrollo planteado por Mello (como se cita en Morales, 2009), el acto jurídico en sentido amplio es considerado como aquel hecho jurídico cuyo soporte fáctico se encuentra en la exteriorización consciente de la voluntad, la cual se basa en generar un resultado jurídicamente protegido o no prohibido y posible en el marco de sus elementos esenciales, como lo son la existencia de un acto volitivo, la consciencia de exteriorizar esa voluntad y que ese acto se dirija a la obtención de un resultado que se encuentre protegido o, por lo menos, no prohibido por el derecho y sea posible. Frente a la concepción del acto jurídico en sentido estricto, establece que la voluntad de las partes no se encontrará apta de elegir que se desarrolle en una determinada categoría jurídica, por lo que su manifestación apenas produciría los efectos necesarios, en otras palabras, se vería limitado imperativamente a lo preestablecido por las normas jurídicas respectivas e invariables. En cambio, al negocio jurídico lo define como el hecho jurídico cuyo soporte fáctico se basa en la declaración de la voluntad en la cual el sistema jurídico otorga facultades a las personas en el marco de los límites predeterminados y de amplia variedad, de elegir la categoría jurídica y la estructura de contenido eficaz de las relaciones jurídicas respectivas en cuanto a su surgimiento, a su permanencia y a su intensidad en el mundo jurídico.

Por lo que, al establecer la existencia de esta subcategorización, es posible considerar, en palabras de Vidal (2013), al acto jurídico como un género

y al negocio jurídico como una especie, pudiendo inferir entonces, que todo negocio jurídico es un acto jurídico, pero que no todo acto jurídico es un negocio jurídico, teniendo entonces un primer punto de diferenciación.

Desde un enfoque similar, el autor Barbero (como se cita en Vidal, 2013) en su desarrollo conceptual para establecer la delimitación del negocio jurídico, genera una distinción de hecho jurídico y acto jurídico aplicando que los rasgos característicos de estas nacen de la relevancia e irrelevancia que adquieren determinados elementos que él denomina como la “fenomenicidad exterior” del evento, la “voluntariedad” de él y la “intención”, estableciendo que, si la “fenomenicidad” es relevante, pero la “voluntariedad” y la “intención” no, estaríamos hablando de hechos jurídicos; si resultarían únicamente relevantes la “fenomenicidad” y la “voluntariedad”, estaríamos frente a actos jurídicos, pero si son relevantes la “fenomenicidad”, “voluntariedad” y la “intención”, se configuraría entonces, el negocio jurídico. Por lo que este autor italiano define al acto jurídico como el comportamiento voluntario de un sujeto productor de efectos solamente porque ha querido causarlos, ya que estos efectos igualmente podrían resultar contrarios a los esperados por este, representando entonces una reacción del sistema jurídico frente a la intención de un sujeto, alejándose de la concepción clásica del acto jurídico como una “manifestación de voluntad” y reconociéndola como una manifestación o comportamiento voluntario de un sujeto al que el ordenamiento jurídico vinculará determinados efectos jurídicos solo por el hecho de ser voluntario. Mientras que para el negocio jurídico, planteó que sería la manifestación voluntaria de una intención, donde la “manifestación” representaría al hecho, el evento o acontecimiento exterior, la “voluntariedad” determinaría su configuración en un acto y la intención sería la que caracterice a este acto en su calidad de “negocio”, por lo cual el negocio jurídico sería considerado como la manifestación voluntaria de una intención a la cual el sistema jurídico vinculará determinados efectos reconocidos o convenientes para su mejor realización jurídica.

Entonces, corresponde aclarar que la conceptualización del negocio jurídico, de manera estricta, será diferente a la del acto jurídico, como lo señaló Vidal en el prólogo de la obra de Espinoza (2008), en la medida en que este, es aquel hecho jurídico que, siendo voluntario, puede resultar lícito e ilícito, mientras

que el negocio jurídico se derivará del acto jurídico lícito con el cual, sus protagonistas autorregularán sus intereses privados.

Otros puntos que señalan la distinción entre ambas figuras, son los señalados por el jurista Lohmann (1997), determinando que el presupuesto para los negocios jurídicos sería la declaración o manifestación de la voluntad, mientras que no ocurre lo mismo en todos los actos jurídicos ni en los actos ilícitos por negligencia; además de que la finalidad de las partes en un negocio jurídico deviene en generar un vínculo, para lo cual, en los actos no negociales el vínculo que se genera aparece por mero imperio de la ley sin que medie una manifestación volitiva; y, que la intención resulta indispensable para la existencia de un negocio jurídico, siendo esto lo contrario en un acto jurídico, en el cual no es indispensable.

En esta misma línea, Espinoza (2010) detalla desde su perspectiva múltiples diferencias entre estas dos figuras, primero, que a pesar de que ambas figuras son especies del género hecho jurídico, el negocio jurídico es una sub especie del acto jurídico. Además que, el acto jurídico se materializa a través de la manifestación de la voluntad, mientras que el negocio jurídico se materializa mediante la declaración de la voluntad, remarcando que la relación entre la manifestación y la declaración de voluntad es de género a especie en el marco de que la declaración constituye el acto en sí, dentro de una exteriorización de “la coordinación jerárquica de nuestros deseos”, que tiene como propósito generar determinados efectos jurídicos mediante la comunicación de la voluntad contenida en la expresión material. También resalta la licitud de los actos jurídicos, entendiendo que esta no puede desvirtuar la naturaleza de acto a un hecho humano, por lo que es posible que estos sean lícitos o ilícitos, mientras que para el negocio jurídico un determinado sector de la doctrina señala que este solo puede ser de carácter lícito. Concluyendo que lo que se regula en el artículo 140 del Código Civil, no es el acto jurídico, sino el negocio jurídico, puesto que se refiere a la intención de las partes para determinar sus efectos y a sus requisitos.

Finalmente, a pesar de todo lo expuesto, cabe señalar que, desde la posición de la doctrina tradicional, estos únicamente limitan la determinación

diferencial de ambas figuras a un caso de “sinonimia conceptual” entre estas, por lo que únicamente se basan y consideran el *nomen iuris* de acto jurídico.

Así lo explica Vidal (2013) quien tomando en cuenta lo planteado por el jurista León Barandiarán, el que a pesar de haber generado la distinción entre acto y negocio jurídico, decidió mantenerse en establecer el *nomen iuris* de acto jurídico, posición la cual reafirmó presentando una ponencia a la comisión encargada del estudio y revisión del Código Civil de 1936, situación a la que contribuyeron varios juristas opinando en el mismo sentido, basando esta decisión en “razones de tradición jurídica”, pero advirtiendo que frente a la existencia de múltiples posiciones de la doctrina, tanto la teoría del negocio jurídico como la del acto jurídico, tratan de explicar lo mismo, o sea, la actuación de la autonomía de la voluntad variando únicamente sus expresiones de aplicación.

Encontrándonos entonces la posibilidad de asumir estas concepciones de acto jurídico y negocio jurídico desde estas dos ópticas ampliamente válidas y fundamentadas manteniendo la esencia de lo que se pretende regular, desde nuestro punto de vista y dentro del presente trabajo, optaremos por fijar una óptica moderna y seguir la teoría del negocio jurídico como el medio de materialización de la manifestación de voluntad en las relaciones jurídicas.

1.2.2. La interpretación del negocio jurídico

Espinoza (2010) señala que, cuando nos referimos a interpretar un negocio jurídico, debemos concebir esta interpretación sobre la voluntad exteriorizada del agente, ya sea antes, durante y después de la relación jurídica negocial, entonces, es Código Civil el cual nos ofrece los criterios legislativos para integrar y reconstruir esta voluntad, además señala que el objeto de la interpretación no es la voluntad no exteriorizada, sino su declaración o el comportamiento externo encuadrado en el marco de circunstancias que los doten de significado y valor.

Por lo que Lohmann (1997), define a la interpretación del negocio jurídico como “[...] el procedimiento y método de investigación del significado de una declaración de voluntad y como consecuencia del cual se explica jurídicamente el contenido de la misma y el precepto querido por el declarante dentro de un

contexto social determinado” donde podemos entender que hace referencia a la interpretación del acto jurídico como mecanismo de materialización de la declaración de la voluntad hacia un contenido con significancia jurídica.

En este orden de ideas, Vidal (2013) establece que la finalidad de la interpretación del negocio jurídico “supone, entonces, la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad que lo han generado y le han dado contenido con la finalidad de precisar y normar sus efectos. La interpretación viene, así, a reparar el defecto en la manifestación de la voluntad, a fin de que esta alcance el fin que se ha propuesto, pues consiste, en suma, en establecer lo que la parte o partes del acto jurídico han manifestado y asegurar, por este medio, la preservación de lo que cada sujeto ha querido y expresado”

Entonces, podemos entender que la interpretación del negocio jurídico, se basa en la configuración o perfeccionamiento de la voluntad de las partes a un nivel jurídico, por medio del cual, manteniéndose la sustancia de sus deseos, estos se convertirán en contenidos jurídicamente válidos, siempre en el marco de lograr la mejor exégesis de lo que las partes pretenden o quieren lograr dentro de la relación jurídica.

1.2.2.1. Teorías de Interpretación de la Voluntad

Al respecto podemos comenzar señalando que en la doctrina se reconocen dos teorías que sustentan o en las que se basan los criterios interpretativos, las cuales se diferencian desde la óptica del punto de partida para la determinación de la voluntad pretendida, analizando en cada una sobre cuál debería considerarse como la voluntad que se valore para realizar la interpretación. Entonces tenemos:

1.2.2.1.1. Teoría de la Voluntad. Nos señala Vidal (2013), que, para esta teoría, desde un enfoque general, la voluntad interna del agente sería la que tenga que prevalecer sobre la manifestada, dado que no podría existir eficacia jurídica si no hay una voluntad exteriorizada concordante con una voluntad interna. Entonces, la declaración sin una voluntad que le corresponda no podría ser más que una máscara, un cuerpo sin alma. (Coviello como se cita en Vidal, 2013). Además, al adquirir importancia la voluntad interna del agente, resulta pertinente evaluar las condiciones sicofísicas de los sujetos y el procedimiento volitivo que estos emplearon para obtener su manifestación, encontrando de por medio la existencia de una posible incapacidad legal fundada en deficiencias sicosomáticas y al entendimiento de los vicios de la voluntad.

1.2.2.1.2. Teoría de la Declaración. Esta teoría, de forma contraria a la anterior, sostiene que debe prevalecer la voluntad manifestada sobre la voluntad interna, considerando que, los efectos jurídicos se producen con la exteriorización de la voluntad y que la voluntad interna no cuenta con un significado jurídico. Entonces, se plantea que habría que apreciar solo la voluntad declarada para la interpretación del negocio jurídico, dado que esta es la que se vincula al sujeto y será la voluntad que recibirá la otra parte del negocio jurídico el cual tendrá el derecho de creer que esta correspondería con la voluntad real del declarante. (Vidal, 2013).

Resultando de esta manera, que ambas teorías consideran dos posiciones totalmente contrapuestas que, valorándolas desde un enfoque absoluto respecto de su contenido, presentan o devienen en la existencia de resultados injustos para la parte contraria a la que protege cada teoría. Obteniendo, por un lado, que la teoría de la voluntad supondría una negación a quien recibe la declaración al valor de sus expectativas o la confianza que este deposite en esta, poniéndolo en la necesidad incluso de admitir una posible situación de reserva mental con la que pueda actuar el manifestante respecto de la exteriorización de su voluntad. Mientras que, para la teoría de la declaración, en cambio, al preferir la voluntad manifestada limita al manifestante la relevancia de los factores que puedan haber afectado el proceso formativo de su voluntad. (Vidal, 2013)

Por lo tanto, resulta necesario considerar la existencia de un punto medio o de que ambas se pongan de acuerdo a fin de que poder obtener el mejor resultado para los conflictos de intereses que surjan entre los que manifiestan su voluntad. para lo cual, siguiendo a Vidal (2013) la doctrina incluso reconoce otras opciones teóricas, entre las que encontramos a la Teoría de la Voluntad planteada por Ihering, en la que todo sujeto es responsable por lo que declara y queda obligado a indemnizar por la ineficacia de su declaración, y, la Teoría de la Confianza, según la cual el receptor de la declaración tiene que recibir esta como plenamente válida y eficaz, por lo tanto, resalta la preservación de la buena fe.

Entonces, fuera de este debate doctrinal de las teorías, para puntualizar la incógnita sobre a qué voluntad nos referimos en la interpretación del negocio jurídico, señala Espinoza (2010) que el Código Civil peruano fija su atención en “lo exteriorizado” dentro del acto jurídico, y esto siempre, mediando “la común intención de las partes” en materia contractual. Por lo que, si el modelo jurídico diseñado por el legislador entiende el acto jurídico como una “manifestación de voluntad” (art. 140 del CC), el objeto de la interpretación tendrá que ser lo expresado de tal voluntad.

Sin embargo, Lohmann (1997) plantea que, la interpretación del negocio jurídico, debe emplearse en torno a dos ópticas, una metodológica, por la cual lo que haya sido declarado será materia de interpretación, y otra intelectual, por la cual se debe interpretar al acto de acuerdo a lo que se exprese, o sea, la aquella intención hecha objetiva por el agente, entendiendo a lo expresado no única y exclusivamente como las palabras utilizadas, sino lo que con ellas finalmente haya querido o pretendido significar.

En consecuencia, podemos concluir que, el análisis de la correlación entre la interpretación y la voluntad incide dentro del derecho positivo, por lo que el objeto de la interpretación son los signos o elementos que se verán exteriorizados mediante documentos o conductas mediante las cuales las partes hayan manifestado su voluntad, lo que permitirá determinar en un conflicto de intereses, una voluntad legalmente reconstruida la que tendrá como fin encontrar la justa interpretación del negocio jurídico. (Espinoza, 2010)

1.2.2.2. Las Normas de Interpretación en el Código Civil Peruano

En nuestro sistema de derecho civil encontramos la figura de la interpretación del negocio jurídico como un tópico específicamente regulado, es así que en el Título IV del Libro II del Código Civil, los artículos 168, 169 y 170 establecen los criterios relativos a este punto. Por lo que, esta figura operará con la reconstrucción de “lo querido” (Art. 168), o de la “común intención de las partes” (Art. 1362) en el caso especial de los contratos el cual tendrá como camino de análisis al principio de la buena fe como se reconoce en ambos artículos, de la interpretación sistemática (Art. 167) y de la interpretación funcional (Art. 170). Siendo evidente que no se trata de un *numerus clausus*, por lo que estaría permitido considerar otros criterios interpretativos en el marco de la no existencia de impedimento legal para hacerlo. (Espinoza, 2010)

1.2.2.2.1. La Interpretación Textual y Extratextual como Regla

General. En principio, corresponde reconocer que, la primera regla o directriz para la interpretación del negocio jurídico es la que se señala en el artículo 168 del Código Civil la cual establece que “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”. Por ello, León (2019) reconoce que este artículo, por un lado, es posible dedicar una regla de conformidad entre la interpretación, las palabras y las expresiones de los agentes; por otro, con una igual importancia apunta hacia el reconocimiento de la relevancia de la buena fe, teniendo que entenderse esta, no desde el punto de vista de la legitimidad del propio proceder, sino como guía de lectura de lo que se dispuso en el negocio.

Así mismo, el Código Civil estableció su posición respecto de la determinación del sentido de las relaciones generadas entre la voluntad y su manifestación, fijando que se tiene que regir por lo declarado, sin que el criterio de la buena fe atenúe el enfoque objetivista. De tal manera, podemos inferir que este criterio constituye el principio general de interpretación, por lo que, en la aplicación de este principio, la interpretación no podría orientarse a la indagación de la voluntad interna, o sea, la no declarada, sino a delimitar la voluntad manifestada desde una imperativa presunción en la que esta tendría que corresponder a la

intención de las partes en un negocio jurídico. Pero, no se trataría de negar o desmerecer a la voluntad interna frente a lo declarado, sino de interpretar la conducta jurídica de acuerdo con lo que se haya establecido en el, por lo que apreciamos de la posición del Código, una óptica no extremista respecto de que aquel que interprete el negocio jurídico tenga que limitarse a lo declarado y nada más, sino que este tendrá que recurrir a la aplicación del principio de la buena fe. (Vidal, 2013)

Entonces, siguiendo lo reconocido por Fernández (2002), este artículo del Código Civil, englobaría dos supuestos facticos diversos y que estos tienen que ser diferenciados para un mejor entendimiento, al respecto, un primer punto estaría referido a la materia respecto de la cual deberá recaer la labor interpretativa y, el segundo, estará referido al método por el cual se tendrá que realizar la interpretación el mencionado supuesto fáctico de derecho. Además, aclara que este primer punto del enunciado, no implicaría que sólo aquello que se ha establecido en el contrato deba ser materia de interpretación, sino que lo declarado es el límite respecto del cual operará la indagación del interprete, de lo cual se deberá esclarecer cuál es que fue la voluntad declarada de los sujetos miembros de una relación jurídica negocial, siempre dentro de los márgenes de una actuación diligente, configurando todo esto lo que en la doctrina se conoce como “común intención de las partes”.

De este mismo punto, Fernández (2002) estableció lo que debía analizarse en la búsqueda de la común intención de las partes:

- Como primer punto, si es que el contenido literal del negocio constituye en sí mismo el límite al indagar la común intención de las partes, resultando así que, si el texto de una cláusula contractual determinada aparece como claro, se deberá cuestionar si resulta posible intentar una labor interpretativa, o, por el contrario, esta labor interpretativa solo tendrá que ser realizada en caso de duda.
- En segundo lugar, correspondería determinar si es posible dentro de esta búsqueda de la común intención de las partes, deducir, de las declaraciones y comportamientos de las partes

antes mencionados, o incluso con posterioridad a la celebración del contrato, la existencia de algún valor interpretativo.

Por otro lado, el segundo enunciado de la presente regla es relativo al enfoque que se deberá tomar en cuenta para la interpretación del negocio jurídico, así establece Espinoza (2010) que el principio de la buena fe podemos abordarlo desde dos ópticas, una subjetiva, que consiste en la internalización de que nuestros actos se están desarrollando en el marco de lo correcto en un sentido jurídico; y otra objetiva, relativa a que un acto ajeno desde el punto de vista de la contraparte u otros, debe ser tomado como que ha sido realizado dentro de lo correcto o con buenas intenciones.

Para lo que concierne entorno a la interpretación corresponde puntualizar que nos encontramos con la óptica objetiva de la buena fe respecto de las relaciones jurídicas negociales, en tal sentido, Díez-Picazo (1996) señala que la buena fe expresa la confianza o la esperanza respecto de un comportamiento correcto de otro. En la cual, se concreta la lealtad en los tratos y en la fidelidad de las palabras expresadas, por lo que es posible resaltar su significancia como un modelo de comportamiento el cual implica que los derechos subjetivos de naturaleza económica tendrán que ser ejercitados de acuerdo con la buena fe y que las obligaciones deben ser también de buena fe cumplidas.

Al hablar de buena fe, se trata entonces, dentro del tema de la interpretación del negocio jurídico, de aquella medida de corrección a la cual se deberán ajustar las partes, entonces, adquiere un papel de regla concerniente a los usos sociales, dado que precisamente son estos los que definen cuales son las medidas de corrección las que se acostumbran a seguir dentro de un determinado ambiente histórico-social, lo permite señalar cuales son los parámetros de desenvolvimiento de la vida en sociedad. (Fernández, 2002)

Al respecto, Espinoza (2010) reconoce que este criterio de la buena fe, obliga a la parte a tener coherencia con sus propios comportamientos a fin de no defraudar la confianza que estos han generado de la contraparte, señalando que esto provendría del precepto

del latín “*venire contra factum proprium non valet*” referido a que nadie estará permitido de ir en contra de sus propios actos, por lo que de ser así, tendrá este que responder al respecto, prevaleciendo de este un criterio por el cual se reconocerá una protección jurídica de la buena fe proveniente de la confianza depositada en la apariencia de lo declarado.

De esta manera, podemos apreciar que lo establecido en el artículo 168 del Código Civil rige en nuestro sistema como la regla general o punto de partida del cual se tendrá que ejercer la labor interpretativa del negocio jurídico, en la cual, lo enunciado como “según lo expresado en él” concordante en el ámbito contractual con la denominada “común intención de las partes” establecerá un sentido de interpretación textual y marco rector de lo que dentro del proceso interpretativo se tendrá que basar para aplicar los criterios hermenéuticos como la buena fe relativa al sentido extratextual de lo declarado, la interpretación sistemática y la funcional.

1.2.2.2. La Interpretación Sistemática. El presente punto se ve plasmado en el contenido del artículo 169 del Código Civil, el cual establece que “Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”, pudiendo entender que se trata de un criterio para el interpretador del negocio jurídico basado en determinar la significancia de una cláusula mediante la fijación de un sentido unitario de su conjunto.

Tal es así, que Espinoza (2010) establece al respecto que esta implica que la labor de interpretación no deba agotarse en una cláusula determinada del contrato o del negocio, sino en su relación con las otras, teniendo que entender las partes del contrato, no como una sumatoria del todo, sino como unidad funcional.

Precisa al respecto Lohmann (1997), que con este principio, se tendrá que juzgar con una unanimidad coherente todo el contenido de lo específicamente declarado, en el sentido que razonablemente las distintas partes tienen que tener alguna utilidad ya sea mayor o menor, una relación entre sí y una justificación en el todo; lo cual no se estaría refiriendo a que se tendrá que interpretar todo lo que se ha declarado, sino que, como un rompecabezas, cada pieza resulta necesaria para

poder apreciar el resultado en conjunto.

Entonces, es posible advertir que, adoptar este principio en nuestro ordenamiento legal, tiene como finalidad la de excluir la posibilidad de que del negocio jurídico habilite a pactos contrarios o contradictorios entre sí, por lo que cada cláusula deberá encontrarse enmarcada dentro del conjunto del negocio jurídico, para lo cual, para lograr encontrar el sentido de cada una de las cláusulas de forma individual habrá que examinar el conjunto. (De la Puente y Zusman como se cita en Vidal, 2013)

En este orden de ideas, Fernández (2002) afirma que una cláusula que se encuentre aparentemente clara, tendrá que ser vista y entendida como parte del unitario conjunto que conforma el contrato, mientras que, una cláusula aparentemente dudosa, tendrá que ser contrastada con las demás cláusulas a fin de poder eliminar esta duda, para así evitar que una cláusula pueda ser interpretada desde un punto de vista independiente, reflejando un sentido que no está de acorde al conjunto del contrato.

Por lo tanto, este método de la interpretación interdependiente o sistemática, generará que el intérprete del negocio vea al conjunto de la manifestación de voluntad como una unidad y que, de encontrarse con cláusulas o disposiciones contradictorias, estas puedan ser armonizadas y encontrarles un sentido, evitando la existencia de interpretaciones aisladas y mejor estas sean integradas al sentido de las demás. (Vidal, 2013)

Finalmente podemos entender entonces que el criterio interpretativo sistemático contribuye a la labor interpretativa del negocio jurídico, por medio de brindar al interprete una opción complementaria mediante la cual se podrá determinar el sentido de una cláusula en concreto brindándole una significancia relativa al sentido del conglomerado de las otras, manteniendo una idea sustancial prevaleciente en el conjunto.

1.2.2.2.3. La Interpretación Funcional. Este último criterio se encuentra reconocido en el artículo 170 del Código Civil, el cual señala que “Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto”, criterio frente al cual, resulta evidente reconocer que se trata de dar un sentido funcional o teleológico a las cláusulas o declaraciones provenientes de la voluntad de las partes, con la finalidad de entenderlas entorno a lo que éstas quieren transmitir en función a lograr un determinado fin.

Así las cosas, Espinoza (2010) define a la interpretación teleológica o también llamada teoría finalista, causalista o funcional, como la posibilidad de interpretar una cláusula o expresión determinada que tuviera varios sentidos, teniendo en cuenta la causa concreta y que justifica la realización del negocio jurídico, añadiendo que debería entenderse a esta causa de dos modos, como función del negocio o como justificación de este, además de resaltar el fin lícito que contendría.

Del mismo modo, Lohmann (1997) desde su posición, señala que el objeto al que se hace referencia en el presente artículo no sería la cosa material, sino el objetivo que se habría fijado regular con su precepto o declaración, a través de un cierto negocio, por lo que resultaría esta la materia final sobre la cual el agente declarararía su voluntad; es así que este criterio respecto del vocablo “objeto” alude a los temas o asuntos sobre los que recae el mandato negocial, ya sean cosas, derechos o conductas.

De esta manera, Vidal (2013) explica que la presente norma hace referencia también a la interpretación basada en “lo expresado”, dado que de no ser así no enunciaría el supuesto de “expresiones que tengan varios sentidos”, por lo que señala apoyar la posición del autor De Cossio respecto de que basar el sistema interpretativo del negocio jurídico en algo puramente subjetivo, sería un peligro, puesto que el contrato, una vez perfeccionado, adquirirá determinada autonomía por lo que impondrá sus propias exigencias, lo que deviene en direccionar la interpretación de las palabras con múltiples acepciones conforme a su acepción más adecuada o a su naturaleza y a la finalidad del contrato.

En tal sentido, Fernández (2002) advierte que la interpretación funcional se encontrará destinada a aplicarse como último criterio hermenéutico del contrato, dado que cuando se trata de captar uno de múltiples significados posibles de las expresiones que han usado las partes, implicará que la aplicación de este criterio este destinado para desentrañar la significancia de palabras y giros verbales y no para complementar el significado general del sentido del contrato, es así que esto, estaría reafirmando la categoría de criterio subjetivo interpretativo del acto jurídico y de la interpretación funcional del contrato, puesto que siempre persigue reconstruir el sentido atribuido por las partes respecto de las palabras que han empleado, así buscaría calificar el significado objetivo del contrato, mas no complementarlo.

De todo lo expresado, es posible reconocer que esta regla o criterio hermenéutico se establece en nuestra codificación civil como último punto de interpretación del negocio jurídico, el cual complementa a la regla general que establece las bases para esta interpretación, además, resulta posible resaltar que mediante este criterio debe imperar el criterio teleológico en cuanto a la determinación de expresiones con múltiples acepciones para así lograr establecer una interpretación lo más cercana a las intenciones del negocio jurídico.

Finalmente, del análisis de estos criterios interpretativos reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico civil, se puntualiza la existencia normada de cuatro reglas legales de interpretación, las cuales, entre sí tienen un orden prelatorio establecido, donde en primer lugar, prima la regla general de la interpretación de la voluntad declarada y de la común intención de las partes, por medio de la cual el intérprete del negocio jurídico tendrá que adoptar una posición textual o literal respecto de lo expresado en el contrato y trasladar a un nivel interpretativo más amplio en el marco de un sentido extratextual acorde al comportamiento integral de las partes bajo el principio de la buena fe, la cual constituiría una segunda regla interpretativa, luego estaría la interpretación sistemática como tercera regla y finalmente la interpretación funcional como cuarta regla hermenéutica.

1.2.2.3. Carácter de las Normas de Interpretación

Partiendo de la existencia de estas normas interpretativas del negocio jurídico, resulta necesario establecer si estas tienen de por medio en base a su naturaleza un carácter imperativo entorno a su aplicación, de esta manera, se ha planteado dos visiones distintas y opuestas discutidas en la doctrina universal, de la cual, una primera surge en base a considerar que estos criterios hermenéuticos constituyen un mero consejo, recomendación o de carácter únicamente directivo, puesto que consideran a estas como simples pautas con las que cuenta el intérprete en las cuales podrá basar su decisión; mientras que por otro lado, una posición más moderna señala que estas deben ser tomadas en cuenta mediante su carácter imperativo, obligatorio para el que realice la interpretación reconociendo su efecto vinculante; de todo esto, nuestro sistema jurídico peruano, se acoge a esta posición moderna y reconoce las bases por medio de las cuales se determinará el carácter de las normas de interpretación.

En el mismo sentido, nos señala Vidal (2013) que nuestro código civil, ha incorporado estas normas interpretativas siguiendo los parámetros fijados por las tendencias doctrinarias modernas, por lo que resulta imprescindible tener en cuenta que código asume al contenido de estas normas como aquellos que rijan la interpretación del acto jurídico, resultando que, la interpretación estaría sujeta a los criterios establecidos por la ley y la hermenéutica del acto jurídico sometido a sus normas, por lo tanto, nos encontraríamos frente a un carácter imperativo, por medio del cual, resulta de su omisión o violación una evidente cuestión de responsabilidad del interprete.

En opinión de Espinoza (2010), estas normas de interpretación reguladas en el código civil peruano tienen carácter de imperativas, bajo el fundamento de que se establezca una relación jurídica justa y eficiente, por lo tanto, cabría reconocer la existencia de una cláusula establecida por las partes en relación a que la interpretación de su negocio jurídico sea contraria al principio rector de la buena fe, ni apartarse de las otras reglas reconocidas, todo esto en el marco de que lo reconocido en los artículos 168, 169, 170 y 1362 serán un contenido mínimo de reglas a las que se verán sometidos los particulares y los operadores jurídicos.

1.3. De la Transferencia del Derecho de Propiedad

1.3.1. Nociones del Derecho de Propiedad

Es preciso partir entorno al derecho de propiedad, que se encuentra contenido en la esfera de los derechos patrimoniales, los cuales a su vez provienen de los derechos subjetivos de toda persona, entendiendo que, los derechos de carácter patrimonial son evidentemente aquellos que cuentan con un contenido económico, estos derechos patrimoniales contienen dos subclasificaciones, los derechos personales, de crédito u obligacionales y los derechos reales, entonces será en este último punto donde se tendrá contenido el desarrollo del derecho de propiedad.

Avendaño & Avendaño (2017) señalan que es posible distinguir entorno a los derechos reales entre aquellos que son principales o accesorios, de esta manera, los principales son aquellos que cuentan con una existencia autónoma, o sea, que no dependen de otro derecho, mientras que los accesorios solo existen para garantizar o asegurar el cumplimiento de una obligación. Además, resalta que nuestro sistema de derechos reales, se adhiere expresamente al sistema del *numerus clausus*, puesto que, a diferencia de los derechos obligacionales, estos no pueden ser librados por la voluntad de las partes, sino que solo serán reconocidos aquellos que la ley califica como tales, y esto incluye a la incorporación de leyes externas al código civil como es posible evidenciar en el artículo 881º del mismo.

En este orden de ideas, es posible resaltar que la propiedad es un derecho real de carácter principal, o, en palabras de Varsi (2019) es el derecho real por excelencia y antonomasia, aquel derecho patrimonial primigenio de toda persona, un derecho respecto del cual giran o gravitan el resto de derechos reales, o, el centro de irradiación de la teoría de los derechos reales.

Desde el punto de vista doctrinario, es posible tener dos denominaciones referentes al derecho de propiedad, por su parte, la doctrina prefiere referirse a este como dominio, mientras que los intérpretes contemporáneos mantienen su nomenclatura como propiedad. Lejos de entrar al debate doctrinal entre las diferentes concepciones sobre si el dominio o la propiedad podrían ser sinónimos o, de no serlos, dónde radicaría su diferencia, nos limitaremos a efectos

prácticos, a resaltar lo señalado por la autora Mariani (2004) que, de acuerdo con lo aceptado mayormente por la doctrina, si entendemos al derecho de propiedad como el género por el cual podemos identificar a todos los derechos subjetivos incorporados al patrimonio, el dominio sería específicamente el derecho de propiedad sobre las cosas, el cual otorga la mayor cantidad de facultades que un derecho puede otorgar sobre estas, manifestadas en los tres ius del derecho romano: utendi (derecho de uso), fruendi (derecho de goce) y abutendi (derecho de disposición). Sin embargo, para la presente investigación optaremos por mantener ambos términos dentro de una relación de sinonimia conceptual.

En ese sentido, nuestro Código Civil en su artículo 923, define a la propiedad como aquel poder jurídico mediante el cual se faculta usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, el cual, debe ser ejercido en armonía con el interés social y dentro de los límites contenidos en la ley; de donde es posible advertir que el código opta por una definición basada en el contenido jurídico del derecho de propiedad, es así que podemos resaltar estos cuatro atributos clásicos que confiere este derecho: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Con relación estos atributos, el autor Avendaño (2003) nos señala que, usar, significa servirse del bien, así por ejemplo, usa un automóvil aquel que se trasladará con él de un lugar a otro, o usa una casa, aquel que vive en ella; disfrutar, implica percibir los frutos del bien, o sea, sacar un provecho económico de este; disponer, hace referencia a prescindir del bien o del derecho, buscar deshacerse del bien ya sea en un plano jurídico o físico, entre los que se conciben a enajenar el bien, hipotecarlo, abandonarlo o destruirlo; y, finalmente, reivindicarlo, lo cual hace alusión a recuperar, lo que implica que cuando el bien este en poder de un tercero por cual sea la causa, el propietario tendrá la facultad mediante una acción reivindicatoria a recuperarlo.

De esta manera, para definir a la propiedad podemos tener presente lo señalado por Gonzáles (2006) refiriendo que es el derecho real por antonomasia el cual tendrá como objeto aquellos bienes con contenido patrimonial y de proyección social, además de brindarle a su titular los poderes materiales relativos al uso y goce, y los poderes jurídicos de disponer y reivindicar, sin

mayores límites que los reconocidos en las leyes y la Constitución Política del Estado, encontrando su sustento en lo económico, lo útil y lo social.

En el mismo sentido, Avendaño & Avendaño (2017) entienden al derecho de propiedad como el poder jurídico más amplio y completo que una persona puede tener, en virtud de la cual un bien o un conjunto de bienes, corporales o no, quedan sometidos de forma absoluta al señorío de la persona, lo que, además, se ve reflejado en las facultades que tendrá esta persona que son todas las posibles.

1.3.2. Caracteres del Derecho de Propiedad

Al respecto, existen distintas posiciones sobre los caracteres o características del derecho de propiedad entre los autores, mientras que algunos tienden a tener posiciones clásicas o tradicionales sobre que la propiedad es de carácter absoluto, exclusivo y perpetuo, otros atribuyen otras características como la inviolabilidad, del interés social, de la abstracción, del derecho real y de la elasticidad, para lo cual, en aras de mantener la información desde una óptica moderna, consideraremos todas estas características desde el enfoque de la doctrina contemporánea.

1.3.2.1. Derecho Real

Varsi (2019) indica que el derecho de propiedad, es el derecho real por excelencia, el más amplio y completo de todos, aquel poder total sobre un bien que se vinculará con la plenitud de la propiedad. De forma similar, Avendaño & Avendaño (2017) señalan que la propiedad establece una relación directa entre el bien y su titular, siendo así que, el propietario ejerce sus atributos sin la necesidad de que medie alguna otra persona, además de que esta es ejercida contra todos.

1.3.2.2. Exclusiva

González (2006) advierte que el derecho de propiedad es de carácter exclusivo, porque aquel que la ejerce excluye a los demás de todas las facultades que la ley a este le reconoce, o sea, no cabe la posibilidad de que dos personas puedan ejercer la propiedad sobre un mismo bien, a excepción de la copropiedad, de esta manera, resultando en que aquellas pretensiones que protegen el derecho de propiedad, como la reivindicación, la declaración del

mejor derecho de propiedad, el deslinde, entre otros, adquieran una presencia enérgica e indelible con bases en la exclusividad. En el mismo sentido, Varsi (2019) añade que la regla sería que el propietario sea aquel que use el bien y que este pueda excluir a terceros del contacto que tienen con este, mientras que la excepción es que un tercero obtenga un beneficio de un bien que no le pertenece o este pueda entrar en contacto con él.

1.3.2.3. Absoluta

Avendaño & Avendaño (2017) indican que es absoluto, puesto que la propiedad otorga a su titular todas las facultades de su contenido jurídico, teniendo que entenderse a este carácter por ser el derecho de propiedad el único que incorpora todas las facultades reconocidas en nuestro ordenamiento jurídico, o sea, la de usar, disfrutar y disponer del bien, pese a existir la posibilidad de que frente a los mismos se hayan establecido limitaciones. Así también González (2006) señala que este carácter surge en virtud de ser un derecho completo o pleno al reunir todo el conjunto de poderes jurídicos para su titular.

1.3.2.4. Inviolable

Varsi (2019) desarrolla al respecto, que la propiedad adquiere este carácter puesto que ni el estado, ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, dado que de ser el caso que lo hagan, es posible que se configure una anulación o alteración al derecho de propiedad. Además, señala que pese a estar reconocido este carácter por la constitución, la misma coordina con la expropiación en efecto indemnizatorio por el cual se proyecta un principio general del derecho constitucional, por el cual, en los casos que un derecho patrimonial ceda en mérito a un interés público frente al estado, o medie un daño generado también por este o por los particulares, necesariamente deberá ser indemnizado.

1.3.2.5. Interés Social

Al respecto, se señala que la propiedad tiene y cumple con una función social, puesto que no es un derecho que pueda configurarse como aquel mediante el cual solo estén en juego los intereses del individuo, o que, la única ley que regula la utilización de los bienes fuera en bienestar del propietario, en

otras palabras, no es un derecho egoísta (Varsi, 2019). Si no, que el derecho de propiedad debe ejercerse en armonía con los intereses colectivos de la sociedad, mediando un balance entre las contribuciones que esta propiedad pueda tener para el resto de personas como para el propietario.

1.3.2.6. Perpetua

Como dice el autor Morales Acosta (1994) “La propiedad es perpetua porque la cosa le pertenece a su titular indefinidamente, salvo que él mismo, en ejercicio de su facultad de disposición, decida deshacerse de ella o que un tercero, ante la falta de uso, la adquiera” (Como se cita en Varsi, 2019). De tal manera que, la propiedad incluso se transfiere por la vía sucesoria, siendo que la permanencia de la propiedad depende de la existencia del bien, no del propietario.

1.3.2.7. Abstracción

Esta característica del derecho de propiedad alude a que, el poder del titular no depende de las facultades que integran su contenido, así, resulta posible extraer una de las facultades de la propiedad sin que esta resulte desnaturalizada. (Peñailillo, como se cita en Varsi, 2019)

1.3.2.8. Elasticidad

Se percibe al derecho de propiedad como elástico puesto que, tiene el poder de contraerse o expandirse en las situaciones en las que medien otros derechos reales subordinados a la propiedad los cuales son cedidos temporalmente en virtud del principio anterior, situación en la que se considera al derecho de propiedad como contraído o limitado, pero que al extinguirse esta concurrencia de otros derechos reales inferiores, regresa a su estado normal o pleno con el desenvolvimiento de todas sus facultades. (Varsi, 2019)

1.3.3. De los Derechos Obligatoriales de las Partes en la Transferencia

Entorno al análisis de un negocio jurídico en el que media la necesidad de determinar la transferencia de propiedad de un bien, resulta imperativo desde un enfoque de análisis mencionar, que esta relación jurídica contiene entre sus fines el cumplimiento de determinadas obligaciones convenidas por las partes, que tras su cumplimiento configuran de forma conjunta la transferencia del derecho de propiedad y, por consiguiente, la consumación efectiva del negocio jurídico.

De esta manera, es posible establecer que entre las usuales obligaciones que surgen al respecto, son las de: pagar el precio pactado, por parte del deudor; y, la de entregar el bien, por parte del acreedor; ambos en el modo o forma fijados en los acuerdos o convenios determinados en el negocio jurídico, pero resultando ambas en obligaciones de dar, por la propia naturaleza del contrato de compraventa, teniendo entonces por un lado, una suma de dinero y por otro, un bien cierto, para lo cual resulta pertinente desarrollar en el presente punto un marco general para un mejor entendimiento de este derecho obligacional como manifestación de un derecho patrimonial distinto al derecho real de propiedad pero que complementa un negocio jurídico.

De esto, cabe señalar que, las obligaciones en el derecho civil, constituyen aquel vínculo jurídico por medio del cual, un sujeto, denominado deudor, se compromete a ejecutar una prestación de contenido patrimonial en favor de otro sujeto, denominado acreedor, la cual, tendrá el derecho de exigir el cumplimiento de la misma o, en defecto, una indemnización correspondiente. (Castillo, 2017)

Por lo que, de los aspectos particulares del negocio jurídico materia de análisis, se había convenido entre las cláusulas que el acreedor o vendedor debía elevar a escritura pública la minuta generada por las partes luego del primer pago y antes del último, lo que generó la existencia de la litis, por lo que el deudor o comprador, frente a la negativa de elevar a escritura pública, demandó su otorgamiento, lo que en otras palabras, dentro del análisis del presente punto, se configura como la exigencia del cumplimiento de una obligación de hacer, para lo que, en aras de mantener un enfoque más claro sobre estas figuras, desarrollaremos a continuación.

1.3.3.1 Obligaciones de Dar

El autor Palacio (2006), define a las obligaciones de dar, como aquellas obligaciones positivas que se basan en la entrega de uno o más bienes inmuebles o muebles, consumibles o no consumibles, fungibles o no fungibles, incluso bienes futuros, por los cuales, el deudor se compromete frente a su acreedor, con el fin de fijar sobre ellos derechos reales como la propiedad o posesión o incluso con el propósito de confiar al obligado la simple guarda o

custodia del bien, o sirva al acreedor de garantía por alguna obligación a favor del mismo.

Osterling & Castillo (2008), refieren que “las obligaciones con prestaciones de dar, son, a grandes rasgos, aquellas que implican la entrega física o jurídica de un bien”. A lo cual, Badani (2015) incide en que, no solo serán obligaciones de dar aquellas que tienen por objeto la transmisión de propiedad, sino todas aquellas en las que el acreedor tendrá adquirido algún derecho sobre el bien, en otras palabras, aquellas relaciones jurídicas que tienen como objeto la entrega de una cosa, mueble o inmueble, cualquiera que sea el título por el cual se deba.

Estas obligaciones se encuentran contenidas en nuestra Codificación Civil, en el Título I de la sección primera de su Libro VI sobre las obligaciones, de donde es posible evidenciar su subclasificación entorno a la distinción de la naturaleza del bien objeto de la obligación, las cuales además se regulan por sus propios preceptos, entre estas tendríamos primero, las obligación de dar bien cierto y segundo, la obligación de dar bien incierto; sin embargo, de la doctrina y la práctica jurídica, podemos rescatar otra subclasificación relativa a las obligaciones de dar suma de dinero; de esta manera, sobre nuestro enfoque de análisis, corresponde incidir en el desarrollo de dos de estas subclasificaciones, presentadas en el siguiente punto.

1.3.3.1.1. Obligación de Dar Bien Certo

Podemos entender por bien cierto que deberá entregarse, a aquel que, en la generación de la obligación, esté total y absolutamente determinado o individualizado; o sea, que ha sido establecido con precisión y detalle, de modo que esta obligación se limita a la entrega de un bien determinado. (Castillo, 2017)

De forma similar, Osterling & Castillo (2008) afirman que, podemos entender de bien cierto, a aquel que, al momento de generarse la obligación, cualquiera que sea su causa, se encuentre total y absolutamente determinado o individualizado, resultando posible afirmar incluso, que se ha establecido con precisión lo que se deberá entregar.

Palacio (2006) añade que, en este tipo de obligaciones, estas se considerarán cumplidas únicamente cuando es entregado el bien

individualmente determinado, pues de no ser así, quedaría a disposición del deudor el cambiar el objeto de la obligación; además, señala que, en estas obligaciones, el deudor no tiene la libertad de entregar otro bien incluso aunque este sea de mayor valor que el pactado, ello en virtud del principio de ninguna persona está facultada a cambiar en forma unilateral el objeto de la prestación, por lo tanto, resulta imperativo entregar única y exclusivamente la cosa convenida y no otra cosa distinta a la señalada en el título de la obligación, de igual manera, en sentido contrario, el acreedor no podrá exigir al deudor un bien diferente al pactado.

1.3.3.1.2. Obligación de Dar Suma de Dinero

Calvo Acosta (2016) describe que, estas son aquellas en las cuales el deudor, desde el nacimiento de la obligación, se obligará a hacer entregar de una determinada cantidad de dinero; además, señala que estas obligaciones son de vital importancia en tiempos actuales, ya que engloba un incontable número de operaciones cotidianas, de la vida en sociedad, por lo que resulta suficiente recordar que el dinero, es utilizado a diario en operaciones financieras y cambiarias, de bancos, pago de contratos, pago de sueldos, para abonar intereses, entre otros.

En ese orden de ideas, nuestro código civil peruano no recoge textualmente este tipo de obligaciones dentro de las obligaciones de dar, sin embargo, hace menciones con relación al pago de sus intereses y también es reconocida en la doctrina como una figura distinta a de dar bienes ciertos o inciertos, de este modo, resaltamos este tipo de obligaciones por ser el medio típico o general del cumplimiento obligacional contrario a la realización de una prestación o en otros casos, de una contraprestación, como sucede en el presente caso materia de análisis, por medio del cual, por medio del pago de un monto dinerario, el acreedor en forma de contraprestación, transmite la propiedad de un bien inmueble de acuerdo a los acuerdos que hayan tenido las partes para la realización de su negocio jurídico.

1.3.3.2. Obligaciones de Hacer

Estas obligaciones, se encuentran reguladas en nuestro Código Civil en el Título II de la sección primera de su Libro VI, y consiste, en contraste del punto anterior, en la valoración superior de la realización del acto que genere un

resultado, o sea, interesará al acreedor una determinada conducta consistente en la ejecución de un determinado acto como la obligación que se convendrá de exigible frente a un deudor, donde independientemente del resultado, la realización configura el cumplimiento de la obligación, en los términos de lo pactado.

Calvo (2016) señala que, en esta obligación, el plan de prestación del deudor consistirá en un hecho positivo, lo cual se traduce en una actividad que tendrá que desarrollar el deudor para satisfacer el interés del acreedor. En el mismo sentido, pero con un desarrollo más amplio, Palacio (2006) menciona que, las obligaciones de hacer consisten en la realización de uno o varios servicios o actos determinados, ya sea de una actividad de trabajo material, intelectual puramente o mixto, la cual, un deudor se compromete a realizar frente a un acreedor, entonces, el término hacer implica ejecutar un acto útil y provechoso para el acreedor o terceros.

Osterling & Castillo (2008) afirman que estas pueden ser de dos tipos, aquellas que concluyen en un dar o las que concluyen en el propio hacer, esto, depende dependerá de si el cumplimiento de la obligación supone o no la entrega de un bien obtenido del acto ejecutado por el deudor, y la diferencia con las obligaciones de dar, es que, en estas, lo verdaderamente importante es la ejecución de aquello que posteriormente se tendrá que entregar.

Al respecto, Castillo (2017) señala que en las obligaciones de hacer que concluyen en un dar, aunque la entrega del resultado no sea lo que determine el tipo de obligación, igualmente resulta exigible, puesto que, en sentido contrario, la ejecución de la prestación le sería inútil al acreedor.

Badani (2015) además, menciona que al exigir el cumplimiento de estas obligaciones, lo que se busca es que estas se cumplan del modo estipulado y no de otra manera, al tal extremo que, el tiempo y el modo de efectuar el acto, determina el valor económico de las mismas en las obligaciones, donde, la utilidad o provecho que es de interés para el acreedor puede devenir en irreal en aquellos casos en los que las obligaciones no se cumplen en el modo pactado adecuado al fin propuesto, por lo que si resulta imperativo apreciar las circunstancias e interpretar la voluntad de las partes para determinar cómo es que deberá ser cumplida la prestación.

1.3.4. Sobre la Transferencia de Propiedad de Bienes Inmuebles

En sentido lato, hablar acerca de la transferencia del derecho de propiedad incide en desarrollar este sistema dentro del marco de la clasificación ordinaria de los bienes, o sea, muebles e inmuebles. Es posible evidenciar en el Código Civil, en el Título II, Capítulo Segundo, Subcapítulo IV esta cuestión, para el cual, nuestro ordenamiento civil recogió tendencias distintas respecto a la transmisión de propiedad frente ambos supuestos.

En primer lugar, entorno a bienes muebles, se configura la transmisión mediante la entrega la entrega del bien, lo que supone para la práctica teórica la aplicación de la teoría del título y el modo, existiendo la transferencia de propiedad mediando dos actos diferentes, por un lado, partiendo de aquel que generó o motivó la transmisión de propiedad y establece la exigibilidad del mismo, o sea, el contrato o acuerdo pactado por las partes; y por otro, el acto material de transmisión que concretará este sistema, que podría ser la entrega, la inscripción en registros públicos, entre otros.

Por otro lado, respecto a la transmisión de propiedad de bienes inmuebles, podemos tener presente que se ha regulado de forma distinta, optando por mantener tradiciones o influencias provenientes del código francés de napoleón, que será posteriormente desarrollado, pero que versa sobre la manifestación de voluntad de las partes como único medio de transferencia del derecho de propiedad, configurándose de esta manera una teoría conocida como espiritualista o sistema consensual, en otras palabras, bastará con el acuerdo de voluntades para que se efectivice la transferencia de propiedad, lo que en el código civil se menciona como “con la enajenación ...”.

Ambas teorías, desde sus comienzos, fueron ampliamente desarrolladas y cuestionadas en todo el transcurso histórico de la humanidad, lo cual supone múltiples críticas entorno a la posición adoptada por nuestro código civil, en las que se mencionan que no necesariamente es de esta manera, y que si sería posible considerar que la transmisión de propiedad de bienes inmuebles también se realiza mediante la aplicación de dos actos y no uno como señala el código, para lo cual, en la doctrina contemporánea estas teorías se conocen como sistema de transferencia de unidad del contrato y el sistema de transferencia de

separación del contrato, de los cuales incluso se desprenden subcategorías desarrolladas por distintos autores.

Esto implica un análisis del debate doctrinal, dado que hasta la fecha no se tiene presente una posición consensada, siendo este un tema todavía controversial, frente a esto, es necesario señalar que ambas cuestiones son relativas a una situación ordinaria o general, en la que no exista un acuerdo al respecto, por medio de la manifestación de las voluntades en un negocio jurídico, por lo cual se tiene que tomar estas reglas, sin embargo, el enfoque de análisis está referido a una situación distinta y particular, en la que ambas han convenido o dispuesto de forma contraria y fijaron una cláusula determinada conocida como Reserva de Propiedad o Dominio, la cual establece un momento en específico para que se efectivice esta transmisión de propiedad, figura del código civil que será desarrollada en otro punto del presente trabajo.

De esta forma, a pesar de ser la transferencia de propiedad un tema ampliamente desarrollado y debatido, no resulta tan necesario para la presente investigación incidir en los diferentes cuestionamientos de estas posiciones, por lo que nos limitaremos a mencionar estas teorías de forma general a efectos de coadyuvar a un punto en específico de la presente investigación, que es el momento o lo que determina la transmisión de propiedad de bienes inmuebles desde la óptica de código civil o el sistema consensual.

1.3.4.1. Influencia de la Doctrina Francesa

Al respecto, el autor Vidal Ramos (2010) explica que según el código francés de 1804, también conocido como Código Napoleónico, se advierte entorno a la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles, que esta se realiza por medio de la estipulación o consenso, de la cual, la obligación de entregar se considera idealmente ejecutada, y que la entrega que resulta posterior al acuerdo generado, es una situación que no transfiere el dominio o propiedad, sino únicamente pone al adquirente en aptitud de servirse del bien, dicho de otra forma, para el transmisor del derecho de propiedad, bastará el solo contrato, sin necesidad de la entrega, resultando que la transferencia de este derecho real tiene lugar por el simple consentimiento de los acuerdos.

Es de este planteamiento que surge una tendencia doctrinaria mencionada anteriormente, la conocida como de consenso o espiritualista, la

cual ha servido de influencia para un gran sector hispanoamericano en la realización de sus legislaciones civiles, es en este supuesto que se reconoce un solo acto para la transmisión del derecho de propiedad a tal extremo que este punto reemplazaría a la entrega como momento de concretización según la teoría del título y modo, unificando la transferencia en un solo momento, constituyendo este un modelo clásico de transferencia.

También afirma Vidal (2010) que el sistema francés de transmisión de propiedad, se estableció en base a seis principios, entre los cuales se tiene primero, a que la inscripción contendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros, segundo, el registro sería personal, tercero, los actos celebrados intervivos necesariamente deberían ser inscritos, cuarto, la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría acciones reivindicatorias, quinto, los registros serían accesibles a todos los interesados del inmueble y sexto, por un lado se llevaría el registro de hipoteca y por otro, uno sobre la propiedad y sus desmembraciones.

Finalmente, Vidal (2010) concluye que, el derecho francés ha establecido un sistema de transmisión y adquisición del derecho de propiedad distinto al de la teoría del título y modo, o también conocido como sistema dual, por medio del cual resulta suficiente el consenso para adquirir la propiedad de un bien inmueble, puesto que una vez que esto se haya efectivizado, la obligación del vendedor consistirá únicamente en permitir la posesión efectiva y real del bien a favor del comprador o adquirente.

1.3.4.2. En Nuestro Ordenamiento Civil Peruano

Como ya hemos mencionado, nuestra legislación civil proviene de la influencia del derecho francés, lo que implica que transmitir la propiedad de un bien inmueble pueda deducirse de un único acto relativo al momento de perfeccionamiento del contrato, es decir, desde el momento de la aceptación de los acuerdos las partes negociantes, o como es conocido, al momento de pactar la venta del bien, lo cual se encuentra estipulado en el artículo 949 del Código Civil Vigente.

En este orden de ideas, corresponde señalar que la esencia de este artículo se mantiene desde el código de 1852, donde se ve por primera vez la aplicación de esta teoría y el abandono de sistema tradicional romano sobre el

título y el modo, de tal forma, que en el libro Tercero, De las Obligaciones y Contratos, en su sección segunda, De los Contratos Consensuales, en su título Primero, contiene el desarrollo referido a los contratos de compraventa, en el cual, en el Artículo 1308 se mencionaba que “En la venta simple pasa la propiedad de la cosa al comprador, aun antes de su entrega y pago del precio” norma que resulta evidentemente proveniente de la influencia del Código de Napoleón. Además, es necesario precisar, que a la fecha de entrada en vigencia del presente código (1852), aún no se encontraba vigente la ley del 23 de marzo de 1855, la cual modificaba el código civil francés y establecía la inscripción como requisito de validez para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles frente a terceros ajenos al contrato, motivo por el cual es válido afirmar que el Código Civil Peruano de 1852 se mantuvo fiel a la posición original del Código de Napoleón. (Osterling & Castillo, 2001)

Posteriormente, el Código Civil de 1936, en su sección segunda del libro Quinto sobre Derecho de las Obligaciones y sus modalidades, se incluía el artículo 1172, en el cual se ratificaba el principio contenido en el artículo 1308 del Código Anterior, solo que exclusivamente para bienes muebles, de tal forma, este artículo señalaba que “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”. (Vidal, 2010)

De ambas situaciones, es posible advertir que a pesar de la diferente forma de regular la transmisión de propiedad en ambos códigos, se ha mantenido la esencia o los elementos principales de la teoría o el sistema espiritualista o consensual, teniendo únicamente de diferencia entre ambas legislaciones, que al inicio esta teoría contenía los supuestos de transmisión de propiedad desde la óptica del contrato de compraventa, implicando la transmisión tanto de bienes muebles como inmuebles, sin embargo, luego se hacía referencia específicamente a la transmisión de bienes inmuebles y se revelaba una imprecisión entorno a la transferencia de aquellos bienes muebles, sin embargo, podía deducirse esta del artículo 1173 relativo a la concurrencia de acreedores de bienes muebles, en la cual si se menciona la entrega o tradición de los mismos.

1.4. Del Contrato de Compraventa

1.4.1. Consideraciones Generales

Los contratos, desde una perspectiva general, aborda su desarrollo en el marco de lo regulado en el Código Civil Peruano en su Libro VII sobre Fuente de las Obligaciones, el cual, el Artículo 1351 comienza definiendo a esta institución jurídica señalando que es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial; enunciado ampliamente similar al de los actos o negocios jurídicos, lo cual resulta válido por tratarse de instituciones que mantienen una relación de género y especie, en el sentido de que los contratos forma parte de los negocios jurídicos.

De forma complementaria, el autor Muro (2016) señala que esta afirmación que ofrece el código civil sobre la teoría contractual, pese a ser correcta, es solo una primera aproximación sobre el contrato, o sea, solo una de sus dimensiones, la referida al contrato como negocio jurídico, o de otra manera, el contrato en su dimensión técnica; por lo que también resulta necesario, a efectos prácticos y en el ejercicio de la profesión, tener presente sus otras dimensiones, como el contrato como operación económica, el contrato como reglamento de intereses privados de carácter patrimonial y el contrato como documento; para lograr tener un enfoque más amplio e integral de esta herramienta jurídico-económica.

En ese sentido, tomamos lo planteado por De la Puente y Lavalle (2017) respecto que, el contrato como negocio jurídico se constituye por medio de dos particularidades, la primera, entorno al número de partes que manifiestan su voluntad y la segunda, sobre el carácter de su objeto, de esta forma, entorno al primer punto, los negocios jurídicos pueden ser unilaterales o plurilaterales, lo que para el caso del contrato, se hace mención la necesidad del concurso de dos o más partes entorno a la manifestación de sus voluntades lo que implica la existencia de la bilateralidad reconocida dentro de la plurilateralidad del acto jurídico; y, respecto al objeto, los negocios jurídicos pueden ser de contenido patrimonial o extrapatrimonial, y al tener los contratos una implicancia sobre bienes o intereses de naturaleza económica, corresponde considerar que estos serán necesariamente de carácter patrimonial, por lo tanto, el autor concluye que los contratos son aquellos negocios jurídicos plurilaterales y patrimoniales, lo que

incide en considerar que la falta de uno de estos elementos determinaría la invalidez del contrato.

Teniendo esto en claro, corresponde señalar que los contratos se clasifican en dos grandes categorías, aquellos que, si se encuentran regulados de forma específica en nuestra legislación civil y aquellos que no lo están, denominándose los primeros contratos nominados y los segundos contratos innominados. Al tratarse la presente investigación sobre los Contratos de Compraventa, estos corresponden a la primera categoría, por lo que no resulta necesario abordar los aspectos relativos a los contratos innominados.

En palabras del autor italiano Roppo (2009), este afirma que, al tratar un supuesto de hecho en concreto, este será típico si tiene correspondencia con un supuesto de hecho abstracto de alguno de los tipos contractuales regulados por la ley, y será atípico si encuentra correspondencia con tales tipos. Además, señala que un sinónimo de típico y atípico es nominado e innominado, provenientes del antiguo código civil italiano en el cual se definían a los contratos no pertenecientes a ningún tipo como “sin una denominación propia”.

Finalmente, podemos resaltar lo planteado por Torres (2012), sobre que estas clasificaciones del contrato no han sido consideradas como tales por el hecho de tener o no un nombre, sino por el hecho de tener una regulación propia, siendo la manera de llamar a estos contratos según lo reconocido en el código una nomenclatura inapropiada, por lo que en la doctrina contemporánea se conocen a estos como contratos típicos o atípicos.

1.4.1.1. Contratos Nominados

Al respecto y en concordancia con lo antes mencionado, el autor Torres (2012) indica que los contratos nominados o típicos son aquellos que se encuentran previstos y regulados por el ordenamiento jurídico, tal es el caso del contrato de compraventa, permuta, suministro, donación, arrendamiento, entre otros, adquiriendo una categoría jurídica en la legislación debido a que son los más frecuentemente celebrados, tal situación es conocida como la tipicidad social del contrato.

Roppo (2009), señala que el carácter típico de los contratos, puede ser más o menos riguroso, en el sentido que, un contrato estará rigurosamente

tipificado, cuando se detallan todos los elementos que componen el objeto del contrato, o sea, define la prestación, establece que debe existir una contraprestación y también define esta contraprestación, un ejemplo de esto es el contrato de venta, cuyo tipo se identifica con estos tres elementos, la naturaleza de la prestación (atribución de una cosa o derecho), la necesidad de una contraprestación (su esencia onerosa) y la naturaleza de la contraprestación (la atribución de una suma de dinero como precio). Además, refiere el autor que, a partir de esta situación de rigurosidad del tipo contractual, es posible advertir la existencia de una elasticidad del tipo conforme va decreciendo la rigurosidad de su regulación, por lo que, cuanto más baja es la rigurosidad del tipo, mayor es su elasticidad, o sea, cuantos menos elementos se regulen esta categoría será más flexible.

En definitiva, señala Torres (2012), cuando la operación económica llevada a cabo en la realidad se encuadre en el supuesto de hecho de una determinada norma, estaremos refiriéndonos a un contrato nominado o típico, al cual se aplicarán los efectos que hayan sido señalados en su regulación legislativa.

De esta forma, podemos entender que hablar de contratos típicos o nominados, implica reconocer entre estos a uno de los contratos con mayor frecuencia suscitados en las relaciones jurídicas actuales y relevante para el presente análisis, o sea, el contrato de compraventa, figura contractual típica por excelencia que se analizará a lo largo del presente capítulo.

1.4.1.2. Libertad Contractual o Autonomía de la Voluntad

A propósito del presente punto, corresponde señalar que el Código Civil en su artículo 1354 reconoce la denominada libertad contractual, sin embargo, esta cuestión radica desde una perspectiva más amplia, la denominada Autonomía de la Voluntad, es decir, que ambas mantienen una relación de género y especie, siendo la libertad contractual uno de los dos aspectos de la autonomía de la voluntad, por lo que, para un mayor entendimiento, corresponde enfocar el análisis en este último punto.

En ese sentido, Torres (2012) señala que, por la autonomía de la voluntad las partes tienen la libertad de contratar, situación reconocida en el artículo 2, numeral 14 de la constitución, que implica competir libremente en el mercado sin

que medie impedimento alguno de crear un contrato con quien mejor le parezca, y, la libertad contractual, reconocida en el artículo 1354 del código civil, que significa una capacidad de autorregulación contractual en el marco de los límites establecidos por el artículo 1355, relativos al interés social, público o ético.

En un primer punto, Roppo (2009) nos señala que, evocar al principio de libertad contractual, al encontrarse el contrato fundado en la voluntad, es posible referirnos a que las esferas jurídicas de las partes estarán afectadas solo si y en el modo en el cual, las mismas partes deseen que sean afectadas, es decir, las partes serán libres de decidir si y en qué modo, sus esferas jurídicas se verán afectadas por el contrato. Además, esto implica un límite a la libertad del sujeto de conformar a su gusto su esfera jurídica, en el sentido de que este, no podrá hacerlo sin el acuerdo de la otra parte, lo que conlleva a garantizar a todo sujeto que la esfera de sus posiciones y de sus relaciones jurídicas no pueda ser afectada por una decisión ajena.

La segunda dimensión de la autonomía de la voluntad, parte del reconocimiento de las libertades personales de todo sujeto de derecho, que nace en virtud del planteamiento constitucional recogido en el numeral 24 del artículo 2, advirtiendo que nadie está obligado a hacer lo que la ley no mande ni impedido de hacer lo que ella no prohíba, noción que permite a toda persona la realización de cualquier acto basado en su arbitrio obviamente, en el marco del ordenamiento jurídico. Esta cuestión, desde el plano contractual, consiste en la libre disposición de toda persona para contratar, con fines lícitos y sin la contravención del orden público, con quien estime conveniente con el fin de satisfacer sus intereses.

Así pues, De la Puente (2017) señala que los efectos más importantes de la autonomía privada, serían: a) las personas tienen la libertad de contratar o de no contratar (inciso 14 del artículo 2 de la Constitución), b) son libres de determinar la forma del contrato, salvo el caso de los contratos solemnes (artículo 143 y 1352 del Código Civil), c) son libres de elegir la ley aplicable a las obligaciones contractuales (artículo 2095 del Código Civil) d) son libres de determinar libremente el contenido del contrato, salvo disposiciones imperativas (artículo 1354 del Código Civil), e) los contratos solo producirán efectos entre las partes que lo celebraron (artículo 1363 del Código Civil) y f) los contratos obligan

únicamente a las partes que lo han celebrado (artículo 1361 del Código Civil). Además, resalta que, de todas estas, las que tienen mayor importancia por caracterizar a la autonomía de la voluntad, son los contenidos en los puntos a) y d).

1.4.2. Características del Contrato de Compraventa

El contrato de compraventa, como anteriormente se ha señalado, constituye el instrumento jurídico y económico históricamente más usado manteniéndose desde sus inicios la idea esencial de la transferencia de bienes entre las partes, al respecto, tal situación se encuentra contemporáneamente regulada en el artículo 1529, donde se define a este contrato como aquel mediante el cual un vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien a un comprador, frente a lo que este, tendrá que pagar su precio en dinero.

Es posible advertir como características del contrato de compraventa, el análisis elaborado por el jurista Castillo (2015) el cual plantea que los contratos de compraventa, en cuanto al nombre, es un contrato nominado, que pese a las distintas denominaciones, mantiene firme la esencia englobada en la nomenclatura típica contractual, en cuanto a su regulación, al ser típica, tiene una regulación legal propia y concreta, en cuanto a su estructura, este contrato es de carácter simple al no ya que da lugar a una sola relación jurídica, en cuanto a su contenido, este puede ser tanto un contenido civil como mercantil de acuerdo a la frecuencia o fin con el que será celebrado, en cuanto a su autonomía, este es un contrato principal al no tener que depender de otro contrato, en cuanto a su formación, estos contratos son eminentemente consensuales, en el sentido que se celebra con el solo consentimiento de las partes, en cuanto al tiempo, tradicionalmente se lo reconoce como un contrato de ejecución inmediata, indistintamente del pago del precio a plazos, este mantiene el cumplimiento de las prestaciones en un solo momento, en cuanto a su negociación, señala que puede ser un contrato de previa negociación, un contrato por adhesión o de cláusulas generales de contratación, en cuanto a su rol económico, es un contrato de cambio al ser su principal función la circulación de la riqueza, en cuanto a su función, es de carácter constitutivo, en cuanto a los sujetos a quienes obliga, se tiene a un contrato individual ya que afectará a cada parte las obligaciones creadas por estas, en cuanto a la prestación, afirma que

es un contrato bilateral o con prestaciones recíprocas, en cuanto a su valoración, es esencialmente oneroso, en cuanto al riesgo, es fundamentalmente conmutativo al necesitar las partes conocer previamente la existencia y cuantía de las prestaciones y finalmente, en cuanto a sus efectos, estos serán meramente obligaciones, más no reales, sin negar la transmisión de propiedad como fondo de la obligación.

1.4.3. Consumación Efectiva del Contrato de Compraventa

Hablar de la consumación efectiva del contrato implica iniciar el análisis desde las distintas etapas del contrato como negocio jurídico, para lo cual, cabe resaltar la insuficiente o discordante información en la doctrina nacional acerca de este último momento o etapa, dado que la mayoría de autores centran la doctrina entorno al perfeccionamiento del contrato, su etapa ejecutoria o incluso mencionan la conclusión como punto previo, sin embargo, del análisis de estas figuras de manera conjunta es posible deducir su complementación y abordar una concepción más clara sobre el momento de la consumación efectiva del contrato como parte del iter contractual.

De esta forma, corresponde comenzar refiriéndonos al perfeccionamiento del contrato como punto de inicio de la concretización de las relaciones jurídicas, puesto que el perfeccionamiento está ligado a la concertación de acuerdos provenientes de la voluntad de las partes, los cuales se encuentran motivados por intereses conexos que los vincula entre sí. Esta afirmación, incide en tomar al perfeccionamiento del contrato como aquel momento por medio del cual una relación jurídica negocial adquiere el carácter de obligatorio y exigible respecto de las prestaciones establecidas entre las partes. Tal situación es reconocida en nuestra legislación civil en los artículos 1352 y 1373, los cuales además de establecer taxativamente su configuración añaden límites sobre los cuales se deberá ejecutar, en un primer punto, reconoce la concretización del perfeccionamiento desde el momento en el que oferente adquiere conocimiento de la aceptación de su oferta, pero enmarca tal contexto con el previo requisito de que esto no se trate sobre aquellos acuerdos que la ley les exige el cumplimiento de una determinada formalidad bajo sanción de nulidad.

Una primera aproximación a este concepto, es desarrollada por el profesor De la Puente (2017) conjuntamente con la idea de conclusión del

contrato, el cual refiere que la conclusión hace alusión a la concurrencia de las declaraciones de voluntad con el fin de formar una declaración común conjunta, o sea, el consentimiento, para lo cual, considera al momento en el que la aceptación de la oferta es de conocimiento de oferente, como determinante para la conclusión del contrato, mientras que por el perfeccionamiento, se tendrá que entender a la oportunidad en el que un contrato concluido produce sus efectos o es eficaz, lo que significa regular, modificar o extinguir una relación jurídica obligacional, de lo que es posible afirmar que la conclusión del contrato conlleva a su perfeccionamiento, dado que no se requiere de algo extra para que el produzca sus efectos. Además, refiere que en aquellas situaciones donde un contrato como acto jurídico contenga una condición suspensiva, mediante el acuerdo de las partes el contrato estará concluido, pero no perfeccionado, pues no habría dado a lugar el cumplimiento del objeto contractual, por lo que lo lleva a concluir que la figura a la que hace referencia el artículo 1352 del código civil es la de la conclusión y tiene de trasfondo al perfeccionamiento como objetivo.

Otra posición significativa y mejor planteada a nuestro parecer, es la de Torres (2012), el cual señala que las etapas por las cuales se forma el contrato son tres, la primera conocida como negociación o tratativas, es la que se lleva a cabo mediante obtención de información, sondeos, conversaciones, ofertas y contraofertas que intercambian sujetos con el fin de celebrar un negocio jurídico, luego, se encuentra el perfeccionamiento, también conocido como conclusión o celebración, el cual se considera desde el momento en el que una oferta o propuesta es aceptada sin modificaciones, y, finalmente, la etapa de ejecución, momento en el que las partes deberán cumplir completa y oportunamente las obligaciones asumidas, comportándose con lealtad, corrección, razonable sensibilidad a los intereses de la contraparte para maximizar las ventajas y minimizar las cargas y riesgos derivados del contrato, incluso cuando estos comportamientos se encuentren fuera de las estipulaciones contractuales, todas estas etapas están revestidas de la imperativa presencia de la buena fe como regla de conducta en el iter contractual.

De todo lo desarrollado es posible advertir que, aunque ambas posiciones planteen un contenido similar dentro de una misma esencia, ninguno menciona en específico el reconocimiento de un último momento en el que ya se

consideren satisfechos los intereses de ambas partes concordantes con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el negocio, situación que se advirtió al comienzo del presente punto de análisis.

Sin embargo, el autor catalán Faus (2022), aborda esta cuestión y establece que la consumación del contrato tiene lugar cuando finaliza el total cumplimiento del fin por el cual se concertó, o en otras palabras, cuando existe una realización efectiva de las prestaciones de él derivadas, de tal manera resalta que no tiene que confundirse la consumación del contrato con su perfeccionamiento, en el sentido que esta figura tendrá lugar cuando en el contrato se produzca la realización de todas las obligaciones o cuando estén completamente cumplidas las prestaciones de ambas partes. Además, menciona que el cumplimiento del deber contractual mediante la realización efectiva de las prestaciones es lo que da lugar a la consumación efectiva del contrato, momento en el cual se extinguirá el vínculo jurídico entre las partes.

En conclusión, determinar los elementos del iter contractual o las etapas del contrato, a nuestro entender, implica destacar tanto una etapa de inicio como lo es la negociación, así como una de cese, como se entendió a la consumación del contrato. Ahora, corresponde resaltar su incidencia y relevancia en la práctica del contrato de compraventa con la finalidad de establecer un punto considerable de análisis respecto de la situación problemática en estudio, en ese sentido, el contrato de compraventa inicia como el resto de contratos por medio de las negociaciones provenientes de la oferta planteada por el oferente de la venta de un bien, y este queda perfeccionado luego de que este adquiera el conocimiento sobre la aceptación de su oferta en una concertación de voluntades que transferirá la propiedad del bien en cuestión, para posteriormente ejecutar el pago dinerario de acuerdo a lo convenido y finalmente encontrarse consumado al momento de la satisfacción de sus intereses o el cumplimiento efectivo de todas las prestaciones acordadas, o sea, luego de haberse pagado el precio pactado y de transferirse la propiedad del bien, todo esto en bajo una situación ordinaria del contrato de compraventa.

Sin embargo, al análisis se agrega un elemento en particular que altera esta situación, la denominada “reserva de propiedad”, que delimitará un momento diferente a la usual transferencia de propiedad, la cual se verá

restringida hasta el cumplimiento del pago acordado, lo que resulta para el iter contractual en una diferencia, la transmisión de propiedad ya no se efectuará al momento del perfeccionamiento del contrato, sino como último paso para lograr una consumación efectiva de los acuerdos, supuesto de hecho que resulta relevante puesto que se busca determinar si el otorgamiento de escritura pública, al igual que la transferencia de propiedad, es un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato como última etapa del iter contractual.

1.4.4. Regla General de los Pactos Integrables a la Compraventa

El Código Civil en su artículo 1582 reconoce los pactos integrables y prohibidos en el contrato de compraventa, entre los cuales detalla aquellos que no están permitidos pero que resultan irrelevantes para el presente estudio, de tal forma que respecto a los pactos integrables tenemos presente a aquellos que están reconocidos en la legislación civil, que son el pacto de reserva de propiedad y el pacto de retroventa, además de la posibilidad de incorporar otros en el marco de la libertad contractual o de configuración interna.

En ese sentido, afirma Castillo (2010), que las partes podrán integrar cualquier estipulación en el contrato de compraventa en tanto estas no sean contrarias a las normas legales de carácter imperativo ni a la moral y las buenas costumbres. Además, señala que al implicar una libertad en las disposiciones contractuales no sería posible delimitar todas las posibles cláusulas integrables, sin embargo, alguna de las usadas o conocidas son el pacto de no establecer en el bien vendido una actividad determinada, el de dedicar el bien vendido a una actividad determinada, el de fijación de precio para una nueva venta del bien, el de no construir, de no modificar lo construido, entre otros.

Sin embargo, el presente estudio está enfocado en los contratos de compraventa con el pacto de reserva de propiedad, supuesto previsto por la norma con contenido determinado en los artículos del 1583 al 1585, por lo que resulta necesario abordar este tema en un siguiente punto.

1.4.5. Compraventa con Reserva de Propiedad

Para comenzar, esta figura jurídica, como se ha mencionado anteriormente, encuentra su contenido en lo previsto en los artículos 1583 al 1585, donde se inicia delimitando el supuesto normativo general para la

configuración del pacto, señalando que es posible estipular en un contrato de compraventa que el vendedor mantenga la propiedad del bien hasta que el deudor haya pagado la totalidad del precio pactado o una parte determinada de él, aun cuando se haya entregado previamente el bien al comprador, el cual asumirá el riesgo por pérdida o deterioro desde que lo posea.

1.4.5.1. Naturaleza Jurídica

Respecto a la determinación de la naturaleza jurídica de esta figura contractual, se ha suscitado un debate en la doctrina por la imprecisión o vaguedad con la que ha sido planteada, muchos juristas opinan que textualmente suena como una figura ideal, sin embargo, está cargada de ventajas y desventajas que posteriormente se desarrollarán, pero que varían de acuerdo a la posición por la que se opte entender a este pacto.

Un estudio al respecto realiza el jurista Castillo (2010) al tomar posiciones de otros estudiosos del derecho en el mundo como Ruggero Luzzatto, Roque Fortunato, Jorge Alberto Zago, Valencia Zea e incluso nacionales como Max Arias-Schreiber Pezet, los cuales plantean distintas ópticas, como ver a la reserva de propiedad con un fin cautelar, como similar a una promesa de venta, como figura sujeta a una condición suspensiva, pero de los enunciados que podemos resaltar, el jurista Arias-Schreiber expone que este pacto determina que la transferencia de propiedad quede diferida hasta que el comprador haya satisfecho todo el precio o la parte determinada en el contrato, de manera que el vendedor asegurará su derecho conservando el dominio del bien, mientras que el comprador recibirá el bien y lo disfrutará, pero no podrá incorporarlo a su patrimonio mientras no se haya efectuado la cancelación que se haya acordado.

Con un enfoque más claro, Castillo (2010) nos señala que, para él, la compraventa con reserva de propiedad no deja de ser más que una venta pura y simple, en la que únicamente mediaba una determinación distinta sobre el momento de la transferencia de propiedad del bien, por lo que esto no resultaría relevante al extremo de tener que calificarla como sujeta a una condición suspensiva o resolutoria.

1.4.5.2. Respeto a la Transferencia de Propiedad

Con esta cláusula la transferencia de propiedad, como se ha visto, se encuentra sujeta al cumplimiento de una condición, por lo que resulta necesario analizar, qué porcentaje del pago resultaría suficiente o sería necesario para que esta pueda operar, o en qué momento surgirían los efectos de la transferencia.

Frente al primer punto, Castillo (2015) señala que el código civil habilita la posibilidad de que la reserva de propiedad se establezca en dos supuestos, ya sea para cuando el comprador cancele la totalidad del precio pactado, o incluso un monto menor, hecho que no es frecuente ver por el hecho de que no satisface en la totalidad a los intereses del vendedor, pero que, sin embargo, es posible.

En relación a los efectos de la transferencia, también el autor Castillo (2015), indica que el código civil es muy preciso al señalar que los efectos de la transmisión de propiedad se darán a partir del pago pactado, por lo que no resulta posible deducir una especie de efectos retroactivos, en el sentido que resulta imperativo para la determinación de los efectos de la transferencia el cumplimiento de lo dispuesto.

1.4.5.3. Efectos Frente a Terceros

El carácter de oponibilidad al que hace referencia el artículo 1584 del código civil al referir que la reserva de propiedad será oponible a los acreedores del comprador solo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo y, de tratarse de bienes inscritos, esta será oponible siempre que el pacto haya sido previamente registrado; supone una importante cuestión para la determinación del análisis del caso, porque concede un punto de valoración registral distinto a la formalidad de la transferencia de la propiedad, pero que no es frecuentemente entendido en este sentido.

Un concepto al respecto nos afirma Castillo (2015) al mencionar que este artículo trata sobre la posibilidad de que un vendedor pueda oponer la reserva de propiedad a los acreedores que tenga un comprador, obviamente, mientras no se haya efectuado aun la transferencia, a tal punto que, al mantener este derecho real, es oponible con carácter erga omnes, situación que incluye a los acreedores del vendedor. Además, refiere que es sumamente importante esta cuestión, pues consiste en una garantía para el vendedor para cuando se ha

entregado el bien al comprador y a este último, de ser el caso que sus acreedores indebidamente quieran trabar un embargo, podría optar por este mecanismo de defensa para proteger su propiedad.

En cuanto al ámbito de aplicación, este supuesto es aplicable tanto a bienes inscritos y no inscritos, pero con un diferente tratamiento sobre cada uno, para el caso de los bienes no registrables, el código establece como único requisito, que esta disposición conste en un documento escrito con fecha cierta, esto, en el sentido de prevenir posibles fraudes o que el comprador con facilidad pueda evadir sus obligaciones frente a sus acreedores; por parte de los bienes registrables, desarrolla la idea de que la reserva de propiedad será oponible a terceros siempre que este haya sido registrado con anterioridad al embargo, porque a pesar de que el contrato de compraventa pueda celebrarse de distintas formas, como verbal, resulta cierto que para que este adquiera verdadera eficacia probatoria tendrá que constar por escrito para efectivizar su oponibilidad. Además, el autor resalta que frente a esta cuestión el código es muy impreciso y vago sobre sus afirmaciones, puesto que hablar de bienes inscritos o no, implica considerar un libre arbitrio sobre las decisiones de poder inscribir o no un bien, en el sentido de que frente a un bien inscribible pero que no fue inscrito se pueda usar un simple documento escrito de fecha cierta para reafirmar la validez del pacto, pero permite una negligencia por parte del vendedor al no preocuparse por inscribir un bien, por lo que no refuerza la naturaleza de los registros públicos.

1.5. Del Registro de Propiedad Inmueble

1.5.1. Consideraciones Generales

En primer lugar, para hablar del registro, debemos iniciar por aquello que le da validez y sustento legal al registro, es decir el derecho registral, que es aquella rama del derecho que va a estudiar y darle sustento jurídico a los actos registrales realizados, según Vivar & Berrospi (2021) dicen que el derecho registral es un conjunto de normas, principios y jurisprudencia que regula la publicidad de las situaciones jurídicas y derechos a través de los registros públicos.

A lo que incide en lo anterior referido, Gonzales (2015) definiendo al derecho registral, como el conjunto de normas y principios que va a regular

situaciones jurídicas a través de un recurso de técnica jurídica que consiste en la publicidad, organizada por una institución pública que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado, el cual tiene como finalidad la de dotar de seguridad y justicia al tráfico de bienes económicos.

A propósito de lo expuesto en el párrafo anterior Rimascca (2015), define de manera completa al derecho registral como la disciplina jurídica constituida por un conjunto de principios, normas y reglamentos de carácter especial que regulan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas a través del sistema de publicidad jurídico legal, que van a producir efectos jurídicos en el derecho privado, como lo son el nacimiento, preferencia y oponibilidad con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica de aquellos que forman parte del tráfico económico.

En consecuencia, entendemos que el derecho registral es la base jurídica que va a dar seguridad a todas aquellas personas que forman parte del tráfico de bienes económicos, con la publicidad de sus actos ante los demás para evitar el ocultamiento de los actos de derecho registral, que se llevan a cabo de manera cotidiana.

Por ello es posible considerar al derecho registral como una parte del derecho civil destinada al estudio de tutela de derechos por medio de la publicidad.

En relación al derecho registral y como última idea respecto a este, pues tomando en cuenta lo que desarrolla el tribunal registral (como se cita en Rimascca, 2015), nos dice que una de las garantías del sistema nacional de registros públicos es la seguridad jurídica de quienes se amparan en la fe del registro, pues la seguridad jurídica es uno de los fines más preciados del derecho registral en la medida que otorga certeza y protección a los actos y derechos registrales.

Es así como llegamos ahora a definir el registro, tomando el desarrollo planteado por Messino (como se cita en Gonzales, 2015), nos dice que el registro nace con la idea de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que podrían afectar a terceros adquirentes, pues esto solo paralizaría las actividades económicas de la riqueza territorial a causa de la incertidumbre respecto a la

situación jurídica de los bienes inmuebles, por lo tanto la finalidad del registro es la de garantizar la seguridad de aquellos terceros que están dentro del fluido de riquezas.

De manera que el registro busca salvaguardar los derechos de aquellos que adquieren bienes como consecuencia del acto jurídico que nace de la voluntad de las partes, con la publicidad de estos, pues el registro está comprendido por tres elementos esenciales que desarrolla Gonzales, (2015), uno relativo al archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones, otro sobre el archivo público que permite el acceso a todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contienen y tercero del archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado por el cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho y se perjudica a quien no lo hace.

Finalmente, el registro desprende de ello dos ideas, el ser del registro y la razón de ser del registro, pues en ese sentido Gonzales, (2015) dice que el ser del registro es la publicidad la que tipifica el registro, su ser o su esencia lo individualiza y la razón de ser del registro, es la función que cumple específicamente, pues la de servir de prueba de los derechos y proteger a los terceros.

Posteriormente corresponde señalar que existen hoy en día cuatro grandes registros que son , el registro de propiedad inmueble, el registro de bienes muebles, el registro de personas naturales y el registro de personas jurídicas, pues es preciso señalar que en el presente trabajo de análisis como parte de coadyuvar a la discusión del problema, pues se tocara a profundidad el registro de propiedad inmueble en el cual se encuentra contenido el registro de predios, el registro de buques, el registro de embarcaciones pesqueras, el registro de aeronaves, el registro de naves, el registro de derechos mineros y el registro de concesiones para la explotación de los servicios públicos.

1.5.2. Del Registro de Predios

El registro de predios no siempre se llamó así, pues en un primer momento este era denominado el registro de propiedad inmueble, pues con el pasar del tiempo el registro de propiedad inmueble no solo contenía los bienes

inmuebles, pues si no ya empezaron a contener otros bienes dentro de este gran registro.

Pues el registro de predios tiene como antecedente histórico, tal como lo sustenta Guerra (s.f.):

Que el código civil de 1852 no se ocupada de los registros públicos, ni del registro de propiedad inmueble, pues únicamente el oficio de las hipotecas que se encontraba regulada en el código civil de ese momento, pues solo se dedicaba a la publicación de algunas hipotecas y cargas, pues consecuente el 2 de enero de 1988 se crea la ley que estableció el registro de propiedad inmueble, bien esta ley disponía la inscripción de los contratos de enajenación, así como también los de gravámenes, asimismo el 01 de julio de 1902 se aprueba el código de comercio, al aprobarse este código, el registro paso a ser el registro de propiedad inmueble y mercantil.

Es a través del D.L. N° 495 del 15 de noviembre de 1988 se crea el registro de pueblos jóvenes y urbanizaciones populares, que se rigió también por el sistema de folios real, es así que mediante esta normativa que se utiliza la terminología “predios” a diferencia al termino finca, que tradicionalmente se usaba en el registro de propiedad inmueble, y que consecuentemente con la creación de la ley 27755, se unifica al registro de propiedad inmueble, el registro predial y la sección especial de predios rurales y se crea el registro de predios como parte integrante del registro de propiedad inmueble.

En consecuencia, Aliaga (2012) señala que el registro de predios se crea en noviembre de 1988 bajo encargatura del Ministerio de Vivienda y Construcción, posteriormente con la creación de la ley 26366 se crea el sistema nacional y la superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP), teniendo como finalidad como le describe Guevara (como se cita en Aliaga, 2012) de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país. Pues al organismo se le incorporo el ya creado registro predial.

En primer lugar, debemos definir qué es el registro de predios para así poder ubicarnos y entender la finalidad de este, pues el autor Esquivel (s/f), define al registro de predios como el registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el que se van a inscribir los actos o derechos que recaen sobre predios a los que hace referencia el artículo 2019 del código civil, norma administrativas y otras normas especiales.

Entendemos así que el registro de predios se encuentra dentro del registro de propiedad inmueble, en el cual se van a inscribir todos aquellos actos o derechos que tiene como finalidad modificar la situación jurídica de un predio, es decir un alquiler, contrato de compraventa, pactos de reserva de propiedad o retroventa, es decir todos aquellos actos que van a recaer solo de la propiedad inmueble o mejor dicho sobre el predio.

1.5.3. Características del Registro de Predios

1.5.3.1. Características Formales

Para empezar tenemos el desarrollo del autor Aliaga (2012), el cual plantea dos características, en primer lugar define las características generales, donde estableció el registro de predios como parte del registro de propiedad inmueble el cual se encuentra dentro de la administración de la superintendencia nacional de registros públicos, consecuentemente a esto, con la ley 27755, es creado el registro de predios como parte del registro de propiedad inmueble, que integraría el registro jurídico de propiedad inmueble, el registro predial urbano y la sección especial de predios rurales. Asimismo en segundo lugar tenemos los actos inscribibles, señalando que en el registro de predios se van a inscribir los actos o derechos que recaen sobre predios el cual menciona el código civil en el art 2019, que son primero actos y contratos que constituyen, declaren, transfieran, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, después los contratos de opción, como también los pactos de reserva de propiedad y de retroventa e incluyendo el cumplimiento total o parcial de las condicione de los cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

En consecuencia por lo expuesto en los párrafos anteriores, renace la duda de cómo se encuentra integrado este registro de predios, pues para eso el autor Esquivel (s/f) lo desarrolla de la siguiente manera, menciona que el registro

de predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de aquellos registros que le dan origen, así como también por los asientos que en él se extienden que son organizados por un sistema automático que procesa los datos; el autor señala que por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se van a extender todas las inscripciones que le corresponden ordenadas por rubros, por cada acto o derecho se creará un asiento independiente, los actos se extenderán unos a continuación del otro, en donde se consignará el rubro y la numeración correlativa precedida de la letra que identifica el rubro, esto siempre y cuando a la prioridad de ingreso al registro salvo títulos compatibles.

1.5.3.2. Características Jurídicas

El registro de predios toma como guía normativa los principios del derecho registral, entre los que tenemos: i) la publicidad material, ii) publicidad formal, iii) principio de rogación, iv) principio de titulación auténtica, v) principio de especialidad, vi) principio de legalidad, vii) principio de tracto sucesivo, viii) principio de legitimación, ix) principio de fe pública registral, x) principio de prioridad preferente y xi) principio de prioridad excluyente. Es así que, para efectos de presente trabajo, no se desarrollará todos los principios mencionados líneas arriba, si no únicamente aquellos que coadyuven con el presente análisis, entre los cuales tenemos:

a) Publicidad. Al respecto, Aliaga (2012) señala que, muchos consideran a la publicidad registral como un principio más del derecho registral inmobiliario, el cual constituye uno de los fines máximos de la existencia de un registro jurídico, ya que no solamente por la publicidad informativa de lo que se encuentra inscrito en los registros, si no por todos aquellos actos que genera este aspecto. Menciona que una de las implicancias de un buen sistema publicitario de derecho, es generar seguridad. Por tal motivo más allá de un interés privado, es tratar de preservar un interés público ya que es al estado a quien le interesa que exista seguridad en el tráfico jurídico.

Consecuentemente Cárdenas (s.f.), en el manual de procedimientos registrales, dice que la publicidad registral pretende que a través de este principio los adquirentes pueden gozar de un aliado para conocer la situación real de los bienes inmuebles que se encuentren en el

registro, así mismo señala que el vendedor tiene la ventaja de ofrecer un bien sin vicios ocultos, es decir sin vicios jurídicos.

Es así como ambos autores, cada uno con su definición, nos hace inferir que el principio de publicidad será aquello que nos denote de seguridad jurídica para aquellos que realizan actos de interés público, con la finalidad de que todo los actos registrales deben ser mostrados a los demás para salvaguardar intereses públicos de actos privados.

b) Principio de rogación y de titulación autentica. Este principio lo define Aliaga (2012), como aquel por el cual el registrador solo podrá inscribir siempre que exista un rogatoria por parte del administrado, es decir es la potestad del administrado realizar rogatorias de inscripción sobre actos inscribibles en el registro.

En el mismo sentido señala que la titulación autentica se realizará en virtud al título que deberá constar en instrumento público, por lo tanto, título que tenga calidad de instrumento público, podrán ser calificados e inscritos.

En consecuencia el autor Rojas (2018), señala que, en términos de derechos administrativo, a este principio como aquel por el cual el administrado solicita a la administración para que esta ponga en activación el aparato público y otorgue una respuesta al pedido formulado en el marco al derecho constitucional de petición; así también Moisset (como se cita en Rojas, 2018) define al principio de rogación como aquel que se plasma en las normas que exigen petición de parte interesada para lograr la inmatriculación del inmueble objeto de derecho real, así como posterior la mutación de las situaciones jurídicas reales que ya se encuentran registradas.

Finalmente entendemos de ambos autores, que el principio de rogación no es más que el pedido de parte a la entidad registrar para la actuación de actos registrales, y que este no actúa de oficio salvo alguna excepciones que la norma imponga y que todo título que se desea inscribir, debe tener el carácter de instrumento registral para poder ser inscrito.

c) Principio de legalidad. Respeto a este punto, Aliaga (2012), establece que el principio de legalidad no es un principio exclusivo del derecho registral, si no que rige en todo el campo administrativo, pues que la entidad encargada de las potestades registrales es SUNARP, el cual es un organismo público descentralizado, por el cual está dentro de la administración pública, en el cual deberá respetar de las formalidades establecida por la norma, el cual son requisito dictados por ley para realizar las inscripciones rogatorias.

Consecuentemente es preciso señalar que referente a este principio y según lo entendido por el autor, pues será aquel principio por el cual la entidad encargada de las actos registrales, debe generar garantía del procedimiento que se va a seguir para la inscripción de acto registral según como la norma lo establezca.

d) Principio de Tracto Sucesivo. Para ello Aliaga (2012) menciona que las inscripciones en el registro de predios, se van a efectuar dentro de una secuencia de adquisiciones y transmisiones sí que se suscite una ruptura de continuidad, es decir solo se puede gravar o transmitir registralmente lo que se encuentre inscrito.

A entendimiento el autor hace inferir que todos aquellos actos registrales que se realizan deben ser inscritos en el mismo registro, distinguiendo cada actividad que se haya realizado, de allí se podrá ejercer un control sobre todos aquellos actos que van a extender sobre una inscripción o una anotación.

e) Principio de fe pública registral. La fe pública registral según Aliaga (2012) es el que otorga la protección registral a todo tercero que de buena fe y a título oneroso inscribe su derecho, de igual manera resalta que este principio es uno de los pilares de toda las esfera de protección que otorga el registro a los titulares de derechos inscritos.

f) Principio de Oponibilidad. Según Aliaga (2012), este principio no ha sido tomado por la norma registral, sino más bien por el libro de registro

públicos del código civil, el cual menciona que este principio establece que todo lo inscrito se opone ante lo no inscrito y que todo lo no inscrito no puede oponerse a lo inscrito; de igual forma contrasta diciendo que el artículo 2022 del código civil solucionaría el posible conflicto sobre derechos reales cuando no exista concurrencia de acreedores.

Por otro lado, Delgado (como se cita en Aliaga, 2012), señala que el primer párrafo del artículo 2022 quedaría reservado para solucionar el posible conflicto de derechos reales cuando alguno de ellos no genere una obligación de dar y el correlativo derecho de exigir la entrega.

En consecuencia, Rojas (2018) define el presente principio como aquello que permite dar solución al conflicto que surge entre dos individuos que acusan tener un derecho real sobre un mismo bien.

Si bien es cierto que no existe pronunciamiento respecto de la oponibilidad desde el punto de vista registral, pues existe la aplicación supletoria del código civil, que va a dar lineamientos frente a vacíos normativos que puedan existir, es así que de lo expuesto acápite arriba, inferimos que el código civil es la base normativa que resuelve la duda frente a las oponibilidades de aquellos actos que no son solo la predominación de actos registrados sobre aquellos que no, si no de otros actos fuera de ello.

1.5.3.3. Características Técnicas

El registro de predios se encuentra conformado por todos aquellos registros que en él recaen, así como también cada acto registral que recaen en asientos que se van a extender sobre él y que estos van a estar organizados mediante un sistema de organización de datos.

En consecuencia, el autor Aliaga (2012), menciona que el sistema de organización registral es el del folio real, del cual se entiende que cada predio registrado o unidad inmobiliaria se inscribirá en una partida distinta, así se excluye la posibilidad que en una misma partida registral se encuentren inscritos dos predios.

En ese sentido, Gonzales (como se cita en Aliaga, 2012), nos dice que la propiedad inmueble del Perú, acoge expresamente al folio real, en donde todos

los actos que recaen sobre un inmueble determinado se agrupan en una sola hoja, por el cual solo bastará hacer la consulta respecto de esta hoja para saber sobre el historial registral de este.

En esta misma línea y en análisis a la normativa, es posible establecer los rubros contenidos en el artículo 5 de del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios, que todas las partidas registrales deberán tener rubros individuales en el cual se registraran todos los actos y derechos que correspondan a predios, que son 1) antecedente nomina, 2) descripción del predio, 3) título de domino, 4) cargas y gravámenes, 5) cancelaciones y 6) otros.

Por esa razón Aliaga (2012) menciona que cada uno de estos rubros está compuesto por asientos registrales que no son más que un resumen de los actos que se realizado sobre un título inscribible, en ese sentido cada asiento tendrá que contener datos relevantes del título.

Por lo expuesto en líneas arriba y como parte final del presente punto, es necesario precisa la diferencia entre un título y un asiento, por el cual el artículo 13 del reglamento de inscripciones del registro de predios (como se cita en Aliaga, 2012), define que le título es el documento que fundamenta un acto o derecho que se pretende inscribir, por otro lado, el asiento es la anotación inscrita o escrita de un registro con los datos relevantes de este.

1.5.4. Función Principal y Objetivos del Registro

En esta parte del trabajo para poder llegar a concluir cual es la función principal y cuál es el objetivo del registro, pues debemos definir y comparar las diferentes conceptualizaciones que hacen los autores respecto a este punto importante, y para los fines de este trabajo esencialmente debemos hacerlo en base a la definición del registro de propiedad inmueble, y es así como iniciamos diciendo que para Alares (como se cita en Aliaga, 2012), nos dice que el registro de propiedad inmueble es un instrumento técnico que va a servir de desarrollo económico, el cual se presenta como un tesoro en el desarrollo de la madurez de espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar a propietarios inmobiliarios.

En consecuencia, Guillermo (como se cita en Aliaga, 2012), establece que el registro público de propiedad es una institución independiente del estado, que tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial con la finalidad de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es la seguridad jurídica.

Por lo expuesto por los dos autores mencionados en los párrafos anteriores, se llega a la conclusión que el objetivo y el fin de los registros, pues no es más que otorgar seguridad jurídica a todos aquellos terceros que se ven involucrados en el flujo económico inmobiliario y que a través de la publicidad de todos los actos registrales realizados, estos puedan realizar acciones con conocimiento de lo que se encuentra en los registros.

1.5.5. De la Función Notarial

Iniciando el presente subtítulo, debo definir qué es un notario público, siendo este aquel profesional de derecho al cual el estado le confiere la capacidad para dar fe todos los actos que ante él se celebren por mandato legal, y que expedirá instrumentos notariales el cual dará autenticidad al acto realizado.

De tal manera que Gonzales (2012) señala que para lograr los negocios jurídicos estén ajustados a derecho y que todo lo convenido en ello sea cierto, el derecho ha otorgado algunas herramientas, como a) un tercero imparcial que vele por el acuerdo entre ellos y b) instrumentos en el cual se plasme lo consensuado.

Este tercero mencionado, es aquel sujeto el cual el estado le ha brindado la función notarial para dar fiabilidad de los actos realizados, y que será supervisado y fiscalizado por el propio estado.

En consecuencia, Gonzales (2012) indica que el ejercicio personal de la función notarial, no puede ser delegado a terceros, por el cual se trata de una función *intuitu personae* e indelegable salvo excepciones legales. Por otro lado, señala que la función autónoma del notario significa que todos los actos realizados por este, no está sujeto a jerarquías ni a instancias revisoras por las decisiones atribuidas a este, si el notario autoriza o deniega un instrumento, pues este es una decisión autónomas

Entonces de todo lo expuesto en las líneas arriba del presente subtítulo, nos dice que el notario público es a quien el estado le confiere la función de notarial de dar fe a los negocios jurídicos realizados por los intervinientes, asimismo la función que cumple el notario es personalísimo y no puede ser transferido a terceros, por otro lado, la función persona que este desempeña es autónoma y que la decisión que este toma ya sea positiva o negativa frente a algún acto, no está sujeto a revisión por ente superior.

1.5.6. De los Instrumentos Notariales

En principio Gonzales (2012) señala que la función notarial se concreta y resume en la autorización del instrumento público, en el cual se denota lo actuado por el notario el cual le da forma y fe.

En ese sentido, Pérez (como se cita en Villavicencio, 2009), señala que los documentos notariales serán aquellos que se encuentran en forma original en el protocolo, que son la escritura pública, el acta, testimonios, copias certificadas y certificaciones.

En consecuencia, Martines (como se cita en Villavicencio, 2009), indica que el instrumento notarial es todo escrito original o reproducido que es autenticado y resguardado por el notario como parte de su función notarial

Por lo tanto, podemos inferir que un instrumento público es todo documento original que ha sido certificado por el notario como parte de su función y autonomía notarial.

1.5.6.1. La Minuta Como Paso Previo

Para definir la minuta es indispensable mencionar como conceptualiza el autor Villanueva (s.f.), refiriendo que la minuta es un tipo de documento privado que está ligado al contrato y conexo a las relaciones sustanciales de prueba y de sustancia.

De acuerdo a lo definido por el autor, decimos que la minuta será el documento con mayor información referente a la propiedad que se desea enajenar, mientras que el contrato de compraventa tiene información de la manifestación de voluntad de los contratantes, de allí que se dice o afirmado por el autor en líneas arriba, la minuta contiene sustancia y la prueba del objeto del

contrato, de lo que es posible deducir su importancia como medio previo al inicio de la función notarial de la cual deviene una escritura pública.

1.5.6.2. La Escritura Pública

Gonzales (2012) entiende respecto a lo establecido en el art 51 de la ley del notariado, que, la escritura pública es todo documento inicial incorporado al protocolo notarial y que ha sido autorizado por el notario en el cual se encuentran uno o más actos jurídicos, donde se encuentran tres caracterizas que dicta la doctrina, que son 1) instrumento típicamente notarial, de 2) carácter protocolar y 3) los otorgantes expresan una declaración de voluntad en el cual disponen de sus propios intereses.

En consecuencia, después de haber conceptualizado la escritura pública, debemos indicar que Etchegaray (como se cita en Gonzales, 2012), señala que la doctrina sugiere que la estructura de la escritura pública se encuentre dividido en dos partes, la primera referente al acuerdo de las partes sobre el negocio y otro sobre las constancias notariales, puesto que refiere que una cosa es lo pactado por las partes y otra muy distinta son las conclusiones del notario.

Por otro lado nuestra legislación divide a la escritura pública en tres partes, la introducción, el cuerpo y las conclusiones; respecto al primero, comprende aquellos datos generales respecto de quienes intervinieron en la escritura pública, datos los intervinientes, testigos, el notario, datos del interprete siempre y cuando sea necesario por presencia de un sujeto extranjero parte de la relacion, en segundo lugar se encuentra la parte del cuerpo de la escritura pública, que comprende lo declarado por las partes como manifestación de voluntad y lo demás que se haya dispuesto en el artículo 57 de la ley general del notariado, por último se encuentra la parte concluyente, en el cual Gonzales (2012), señala que según la doctrina notarial, el otorgamiento estaría integrado por tres espadas, primero la lectura del documento, prestación del consentimiento de las partes, firmas de los otorgantes y testigos, asimismo señala que la conclusión puede servir para corregir algunos errores advertidos tras la lectura del texto escrito.

1.6. Del Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública

El proceso de escritura pública es aquel por el cual la parte interesada, solicita a la otra parte que le conceda la escritura pública del negocio jurídico que celebraron en mutuo acuerdo, en consecuencia de el no otorgamiento o la demora en este, en consecuencia se someten a la órgano jurisdiccional con la finalidad que un tercero imparcial con capacidad coercitiva, imponga la orden de entregar la escritura pública a quien lo solicite y justifique lo pretendido, de los expuesto en las líneas arriba es preciso desarrollar aquellas formas de resolución de conflicto con la finalidad de llegar a la conclusión de la función del proceso de otorgamiento de escritura pública.

Es así que, como se sabe, existen tres tipos de forma de resolución de conflictos, que son la autotutela, la autocomposición y la heterocomposición, en esta línea de ideas, Zumaeta (2005) desarrolla los tipos de resolución de conflicto, iniciando con la autocomposición, el cual define que también es conocido como la acción directa, la imposición de la fuerza y la ausencia de un tercero para llegar a la resolución del conflicto, en segundo lugar define la autocomposición, el cual refiere que consiste en que las partes resuelven sus problemas sin que ninguno se imponga nada a la otra, con la ausencia de un tercero que imponga, y por ultimo define la heterocomposición como la forma de resolver conflicto de intereses, pero esta vez con relevancia jurídica, el cual se someterán a la decisión a un tercero quien decidirá por ellos.

De tal forma es que llegamos al inicio del proceso, en primer lugar se inicia mediante la presencia de una controversia con relevancia jurídica de intereses y ausencia de acuerdo entre las partes, por el cual necesitan someterse ante la intervención de un tercero que decidirá por ellos, es así como llegamos a la siguiente fase, que es iniciar la demanda en el cual se expondrá la pretensión ante el juez, adjuntado los medios de prueba el cual le darán fiabilidad a lo pretendido, todo esto en busca de una sentencia es decir de la decisión del juez, después de haber recorrido todo el itinerario del proceso, demanda, contestación ,excepciones y defensas previas, saneamiento del proceso, audiencia de saneamiento o fijación de puntos controvertidos y juzgamiento.

En consecuencia, de lo ya expuesto líneas arriba, llegamos a como se inicia el proceso de otorgamiento de escritura pública, pues el artículo 1412° del

código civil señala que, si por mandato de ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista de forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente o llenar la formalidad requerida.

1.6.1. El Otorgamiento de Escritura Pública en el Contrato de Compraventa

El contrato de compraventa, como se ha tratado anteriormente, es aquel negocio jurídico por el cual dos partes acuerdan y se obligan a transferir la propiedad, el vendedor se obliga a transferir la propiedad y el comprador se obliga a pagar su precio en dinero. El código civil en el artículo 1529° textualmente señala que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

En consecuencia, al tratarse de un bien inmueble pues este se transfiere con el solo acuerdo entre las partes, es decir el mero acuerdo sobre el bien y el monto, así lo especifica el código civil en el artículo 949°, señalando que la transferencia de la propiedad inmueble se da con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado.

De diferente modo sucede en los caso de venta con bien mueble, pues se genera la obligación de transferir la propiedad de vendedor a comprador, pero este no queda perfeccionado aun, puesto que el perfeccionamiento del contrato se da con la traditio, es decir que sola obligación de vender y de comprador no transfiere la propiedad, si no esta se produce con la entrega del bien objeto del contrato; así lo indica el artículo 947° del código civil, que señala que la transferencia de la propiedad de un bien mueble se efectúa con la tradición a su acreedor salvo disposición legal diferente.

Después de lo señalado párrafo anteriores, nos damos cuenta de las diferentes obligaciones que genera el contrato de compraventa, como la de pagar el precio pactado, la obligación de entregar el bien, entregar documentos que recae sobre la propiedad y la de formalizar el contrato.

Por ende, el cumplimiento de estas obligaciones como lo señalan Ruiz & Valles (2018), constituyen la pretensión más usual en los proceso de otorgamiento de escritura pública (la de formalizar el contrato).

Consecuentemente el artículo 1412° del código civil norma de manera específica el proceso de otorgamiento de escritura pública, el cual señala, que, si por mandato de ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista de forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente o llenar la formalidad requerida.

Por consiguiente, Ruiz & Valles (2018), indican que el contrato de compraventa no es un acto el cual su celebración deba observar una determinada forma bajo sanción de nulidad, y que, si las parte no se impusieron la observancia de una determinada forma para su celebración, esta puede ser celebrado de cualquier forma que ellos convengan.

La escritura pública si bien es cierto, forma parte de la forma en que las partes hayan convenido en el contrato, pero aun cuando esto depende de la voluntad de las partes o estos no lo hayan convenido, la ley impone un característica importante como la del perfeccionamiento de la misma, en el artículo 1549° del código civil, cual impone que el perfeccionamiento de transferencia es de obligación esencial del vendedor al transferir la propiedad del bien.

De igual manera Schreiber (como se cita en Ruiz & Valles, 2018) señala al respecto que esta obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que tiene a su cargo el vendedor, supone la realización de aquellos actos que le van a permitir al comprador a ejercitar a plenitud su derecho de propiedad. Siendo esto el poder disfrutar plenamente los elementos de la propiedad, como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y oponer el derecho adquirido, así entre los actos se encuentra, la entrega del bien y el otorgamiento de la escritura pública, siendo este último aquel instrumento que debe inscribirse en los registros públicos para que el derecho subjetivo genere mayor alcance de oponibilidad.

1.6.2. Control de Eficacia del Acto que se Pretende Elevar a Escritura Pública

En los procesos de otorgamiento de escritura pública que se realizan en sede judicial, se ha demostrado que el juez debe realizar el control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, por lo tanto quiere decir que el acto

jurídico que se verifica, no debe incurrir en nulidad, así como Ruiz & Valles (2018), al respecto señalan que este no es el único control de validez que se puede realizar, sino que también el juez puede realizar un control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, es decir que deberá verificar que la obligación de formalizar el negocio jurídico sea exigible precisan que el control determinara o va a rechazar el amparo de la pretensión de otorgamiento de escritura pública.

1.7. De los Recursos Impugnatorios

1.7.1. Nociones Generales

Los recursos impugnatorios nacen con la finalidad de que al existir una sentencia y de disconformidad en ellos, en primer lugar imponer recurso de reposición que resulta opcional, que consiste en advertir al órgano judicial o administrativo que emitió la resolución, cambiarla antes de pasar a apelación, de igual manera, existiendo la posibilidad que un superior pueda revisar la sentencia emitida en recurso de apelación y este como superior pueda revocarla total o parcialmente, o confirmar la sentencia, es decir que el juez superior concuerda con la decisión tomada y en defecto el recurso excepcional de casación en donde no se debaten temas de fondo si no de forma, es decir que no se discuten temas que versen sobre la litis en sí, si no en la vulneración de derechos que se hayan efectuado con la emisión de la sentencia .

Además el código procesal civil precisa en el artículo 355°, que mediante los medios impugnatorios las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque, total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado por vicio o error.

De ahí que Celis (2013), sostiene que los medios impugnatorios son aquellos actos procesales que la ley va a conferir a las partes y terceros legitimados, con la finalidad de contradecir la decisión tomada por el órgano jurisdiccional.

En consecuencia, concordando con lo antes señalado, Monrroy (como se cita en Cavani, 2016), sostiene que el recurso impugnatorio es un instrumento que la ley concede a las partes a los terceros para que estos soliciten al juez, que el u otro de jerarquía superior, realicen un análisis de la sentencia emitida o

de todo el proceso, con la finalidad que este anule o revoque, parcial o totalmente lo actuado.

Por lo tanto, Cavani (2016) sostiene que la impugnación, es la atribución que tiene el sujeto que se encuentra legitimado para poder cuestionar los actos procesales que se han expedido en el proceso por los sujetos procesales, a quien la ley les faculta el poder de cuestionar. En otras palabras, impugnar es sinónimo de cuestionar un determinado acto que ha incurrido en error, con la finalidad que puedan corregirlo, en resumen, las partes procesales o terceros que se encuentren legitimados, pueden cuestionar los actos procesales que incurrieron en error o no cumplieron sus fines, con la única finalidad de corregirlos.

Como último punto, para poder realizar actos de impugnación, este debe estar totalmente justificado, es decir que no se hace uso de los medios de impugnación sin razón de ser, por lo tanto Cavani, (2016) manifiesta que, para que estos medios puedan ser utilizados por los sujetos procesales legitimados, debe tener una justificación objetiva el cual se ha originado a consecuencia de las decisiones realizadas por el ente jurisdiccional, pues el acto que se pretende impugnar debe afectar al sujeto procesal legitimado en la forma o en el fondo, si la impugnación carece de justificación, es decir la decisión tomada es coherente, pues carece de pertinencia impugnarla.

1.7.2. Tipos de Recursos

Para el desarrollo de la presente parte, debemos señalar lo siguiente, el artículo 356° del código procesal civil señala dos clases de medios impugnatorios, los cuales son los remedios y recursos, por lo tanto, Cavani (2016), señala que los remedios son aquellos medios que se encuentran encaminados a lograr que se anule o rescinda determinados actos procesales que no están contenidas en resoluciones, esto se interpone ante el mismo juez que conoció el acto procesal materia de impugnación. Por otro lado, los recursos impugnatorios, son aquellos medio impugnatorios destinados a contrarrestar aquellos actos que se encuentran contenidos en las resoluciones, en otras palabras, este recurso se utilizar para pedir una reevaluación de lo actuado.

En ese sentido es así que las tres formas que señala el código procesal civil referente a los medios impugnatorios, se encuentran dentro de la categoría de recursos, los cuales son la reposición, apelación y el recurso extraordinario de casación.

En ese sentido en primer orden tenemos el recurso de reposición, el cual como se mencionó en el acápite anterior, es aquel recurso el cual tiene por objetivo que el órgano que realizó un determinado acto procesal, pues subsanarlo y revertir las efectos que se hayan realizado a consecuencia de ello, así Cavani (2016), concuerda señalando que el recurso de reposición es el medio impugnatorio por el cual, aquel órgano jurisdiccional que emitió una resolución recurrida, pueda subsanar los agravios que esta haya generado.

Consecuentemente el artículo 362° del código procesal civil, señala que este recurso puede usarse contra decretos con la finalidad que el juez lo revoque, por lo tanto, Cavani (2016) señala que este recurso está destinado a que el juez reexamine la resolución que emitió, cuando estas son resoluciones de impulso procesal o de mero trámite.

Por lo tanto podemos decir que, el presente recurso está destinado a que el propio órgano que emitió la resolución, pueda subsanar los actos procesales realizados y sus efectos con una nueva resolución, con la finalidad poder resolver estos errores de manera rápida sin perjudicar al justiciable, en ese sentido el presente recurso estaría vinculado con el principio de economía procesal, puesto que el recurso de reposición busca no desgastar al justiciable económicamente con actos procesales innecesarios y a su vez evitar desgastar al aparato de justicia, por el cual a través del presente recurso se le da al aparato de justicia a través de este recurso revocar su propia decisión materializada en una resolución, con una nueva. El código procesal civil en el artículo 363°, le confiere al juez la potestas de decidir de inmediato sin dar trámite o correr traslado, cuando exista error o vicio evidente, o, si el recurso es inadmisibile, como también si es inadmisibile o improcedente.

Cavani (2016), desarrolla las características que resaltan del recurso de reposición, y que se encuentran enmarcados en el código procesal civil, los cuales son a) impropios, el cual serán resueltos por el mismo órgano jurisdiccional que expidió la resolución materia de impugnación, b) ordinario,

puesto que solo le basta que la resolución contenga un vicio o un error que genere agravio, c) concreto y actual y; d) recurribles, pues debe estar señalado cuales son las resoluciones recurribles para este recurso.

Por otro lado, el segundo recurso es el recurso de apelación, que no es más que la revisión por parte del órgano superior respecto de la decisión que se tomó en primera instancia, puesto que esto ha causado agravio, con la finalidad que este sea anulado o revocado total o parcialmente. Es así que el código procesal civil en el artículo 364°, señala que el recurso de apelación es tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior, examine a solicitud de parte o del tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio con el propósito que este sea anulada o revocada, total o parcialmente.

En ese orden de ideas, Cavani (2016), desarrolla que la apelación es un instrumento muy antiguo el cual nació en roma, como una acción dirigida al princeps, y que este al pasar el tiempo, se convirtió en el medio ordinario para que quien se sintiera perjudicado por una sentencia concebida como injusta, obtuviera de un nuevo juez un nuevo pronunciamiento sobre una situación que previamente se había juzgado y que este quedaría como precedente.

En consecuencia la apelación permaneció en el derecho italiano, pero al pasar el tiempo surgieron nuevas exigencias sociales el cual requerirá la adaptación del derecho, por el cual surgieron nuevos requerimientos que Cavani (2016) desarrolla como, en primer lugar el surgimiento del medio específico y limitado en el tiempo para poder hacer valer defectos de construcción, que eran mencionados por los juristas medievales como errores improcedendo, que tenía por objeto la anulación de la sentencia, y que de no presentarse a tiempo, este subsanaba el vicio que se encontraba en la sentencia. En segundo lugar, surgió el modelo de apelación revisión, el cual estaba dirigido únicamente a un control sobre la sentencia que el anterior juez. Por último, surgió el principio de doble o triple conformidad, el cual estaba orientado a la limitación de las instancias a las cuales se podía recurrir.

Es así que el modelo de apelación recogida por nuestro código procesal civil, se encuentra establecido en el artículo 364° del código procesal civil, el cual establece que el recurso tiene por objeto la revisión de la resolución por parte

del órgano jurisdiccional superior, es decir que el superior expondrá si la primera resolución emitida es correcta o no.

Por otro lado, Cavani (2016) sostiene que la concepción recogida por el artículo 364°, se desmiente por la siguiente regulación contenida en la misma, el cual proporciona elementos que no lo van a configurar como un mero control de corrección de la primera decisión, si no como el medio que solo va a reabrir la fase de la decisión del proceso por el juez superior. Si embargo la apelación que nuestro código procesal civil sostiene, no contiene una única apelación, si no varios recursos que se componen de ese nombre, el cual la pluralidad de estos recursos compuestos por la apelación, se desprende del propio articulo mencionado líneas arribas y que además de establecer la revisión de la resolución, agrega que este tiene el propósito de que la resolución sea total o parcialmente anulada o revocada, sobre ello añade que a) existe una apelación devolutiva dirigida a obtener una decisión sustitutiva de la primera resolución el cual cumple la función tradicional, la de trasladar al superior para que conceda lo que se conoció en la primera instancia; y b) una apelación no devolutiva enderezada a obtener un pronunciamiento rescíndete, el cual únicamente le da al juez superior el poder controlar la validez de la resolución de los efectos para obtener la eliminación de este.

Por lo tanto, de allí que, aun cuando la apelación cumple su tradicional función que es promover un nuevo enjuiciamiento y no solo una revisión de la decisión tomada por el primer juez, este resulta la forma inidónea de exponer la disconformidad de lo resuelto por el primer juez e iniciar un nuevo enjuiciamiento por un nuevo juez

Finalmente, de lo expuesto en los parrados anteriores podemos mencionar que la apelación encuentra su fundamento en la constitución, precisamente en el principio de pluralidad de instancia, que implica únicamente que el legislador no puede organizar un proceso solo en una instancia.

1.7.3. El Recurso de Casación

1.7.3.1. Generalidades

No existe una definición establecida y prescrita por la norma actual, pero si existen diversidad definiciones propuestas por diversos autores el cual no

ayudara a entender que es en realidad el recurso de casación, es así que Monrroy (como se cita en Torres, 2010), define al recurso de casación como el medio impugnatorio, esencialmente un recurso de naturaleza extraordinaria, con efectos rescisorios o revocatorios que se le concede al actuante a fin que pueda solicitar al máximo ente de sistema judicial un nuevo examen sobre una situación jurídica específica, el cual le impone el deber de aplicar cuidadosamente la norma objetiva, uniformizar la jurisprudencia y obtener justicia.

De tal forma que Ledesma (como se cita en Torres, 2010), define la casación como el recurso en el cual va a primar el interés público puesto que busca la vigencia de la norma y así ser un órgano de control para el juzgador en los casos que exista violación de la norma legal, esto implicaría un opción limitada puesto que esta se admite solo si existe la violación de determinados derechos o aquellos errores meramente de derecho, este recurso es extraordinario puesto que se usa como última opción luego de haber agotado la vía ordinaria y solo se pronunciaran sobre los errores de derecho en la actividad del proceso y en el enjuiciamiento de fondo, para que el presente recurso pueda ser interpuesto, este debe cumplir con formalidades y características específicas que son establecidas por la norma como las formalidades especiales y no cuando exista un simple agravio.

Concordando con los dos autores expuestos párrafos anteriores, el tribunal constitucional del Perú, también realizó una definición, el cual señala que la casación, por su naturaleza de extraordinario y de uso excepcional, es un medio impugnatorio cuya concesión y los presupuestos para su admisión y procedencia están vinculados a fines específicos que la norma a impuesto como la correcta aplicación e interpretación de la norma objetiva, así como unificar el estudio de los casos para elaborar nueva jurisprudencia nacional

Por lo tanto al ser este un recurso excepcional, tiene asidero en la constitución política del Perú, en el artículo 141° se prescribe que, es de correspondencia a la corte suprema fallar en casación o en ultima ratio, cuando la acción se inicia en una corte superior o cuando esta se inicia ante la propia corte suprema conforma a ley, de igual forma se conoce en casación las resoluciones del fuero militar, pero con las limitaciones que se establece en el artículo 173° del mismo dispositivo legal.

En consecuencia, Correa (como se cita en Torres, 2010), señala que en casación no se discuten ni se falla sobre el fondo del asunto, si no sobre la forma en que el proceso se ha llevado a cabo y sobre la manera correcta o incorrecta en como la norma fue aplicado al caso en concreto.

1.7.3.2. Características

El recurso excepcional de casación, se utilizará en ultima ratio por las partes procesales o tercero legitimado cuando exista en la resolución emitida por el superior, un agravio de puro derecho, es decir cuando en la decisión no se ha aplicado correctamente el derecho o en su defecto cuando se haya realizado una mala interpretación de la misma, es así que Ramírez (como se cita en Celis , 2013), contradice, estableciendo que la finalidad del recurso de casación tiene por objeto que se realice la correcta aplicación del derecho, puesto que con la modificación contenida en la ley 29364, la casación varia en sus causas originales, pues así que la correcta aplicación del derecho ya no es uno de los fines de a casación, si no que ahora se determina la adecuada aplicación del derecho, ya que decir que la correcta aplicación de ello, generaría un efecto vinculante para todos los casos. De esta forma, a continuación, se procederá a detallar cada una de sus características.

1.7.3.2.1. Extraordinario. Al respecto, Celis (2013) señala que este recurso es extraordinario puesto que para recurrir al recurso debe hacerse de manera excepcional una vez que se haya agotado la vía de impugnación ordinaria y contra determinados casos establecidos en la ley, como contra ciertas clases de resoluciones, asimismo Alsina (como se cita en Celis, 2013), refiere que el carácter de excepcional del recurso, es puesto que no se adecua mientras no se haya agotado los recursos ordinarios. En concordancia con lo establecido en el acápite anterior Carrión (como se cita en Torres, 2010), concuerda diciendo que la casación constituye un recurso impugnatorio, el cual se interpondrá contra las resoluciones que no es posible plantearas en una vía de impugnación ordinaria, en este recurso solo tiene que ver con cuestiones de derecho y no de hecho.

Por otro lado Plaza (como se cita en Torres, 2010), desarrolla que este medio impugnatorio puede ser calificado como extraordinario puesto

que solo se autoriza por motivos específicos que se encuentran prestablecidos, esto constituyendo un *numerus clausus*, de tal forma que no puede ser ampliado ni extendido por interpretación analógica, puesto que además en concordancia con los recursos ordinarios limita el poder del tribunal *ad quem*, obligándolo a decidir dentro de los límites que el recurso le traza el cual no puede sobrepasar.

1.7.3.2.2. Formalista. Es de esta forma, puesto que para su admisión y posterior trámite, este debe cumplir con requisitos de forma y de fondo impuestos por ley, es así que Cattaneo (como se cita en Celis , 2013) sostiene que el formalismo del recurso de casación, recae en que al estructurar el escrito de demanda el cual contiene el sustento del recurso, es inexorable que quien lo plantea deba cumplir con todas las exigencias que requiere el recurso para poder ser planteado y que al mínimo descuide de una de las exigencias, este será rechazado.

1.7.3.2.3. Limitado. Es de carácter limitado, puesto que el presente recurso funciona sobre ciertos casos en concreto que a misma norma delimita, es decir que no va a proceder contra cualquier caso que se quiere interponer. Asimismo, Celis (2013) engloba la idea de la característica limitada de la casación, mencionando que el recurso está dirigido contra ciertas resoluciones señaladas en la norma y esta no es viable, en cualquier caso, en consecuencia, no cabe pronunciamiento alguno sobre vicio o error el cual no se haya pronunciado en forma precisa al momento de presentar el recurso.

1.7.3.2.4. Positivo y Negativo. El recurso de casación tiene doble funcionalidad a la hora de resolverse una controversia de agravio puro de derecho, es decir que la decisión tomada por quienes resuelven el agravio de derecho, puede ser favorable o desfavorable, Celis (2013) señala que el lado positivo de la casación está en que, en ciertos casos se puede reformar o sustituir la resolución impugnada, como es negativo cuando en determinados casos esta puede anular o dejar sin efecto la resolución recurrida.

1.7.3.2.5. Vertical. Esta característica incide en que su resolución es exclusiva de la corte suprema, dejando de lado a otras instancias del sistema judicial, es así que Torres (2010), señala que a diferencia de la reposición que es vista y resuelta por el mismo juez, el recurso de casación solo es posible que lo conozca algunas de las salas de la corte suprema, el cual solo ellos podrán resolver.

Asimismo, es preciso señalar que la exclusividad de las cortes supremas para conocer y resolver los recursos de casación, están enmarcados en el inciso a del artículo 32 del texto único ordenado de la ley orgánica del poder judicial, el cual fue publicada el 20 de julio de 1993.

En consecuencia, tanto el recurso de apelación como el de casación son dos recursos de característica vertical, puesto que ambos serán resueltos por distintos jueces, en el caso que se inicie un proceso en un juzgado superior el cual tiene característica de ente revisor que va a emitir una sentencia de primera grado, pues el encargado de la apelación será algunas de las salas de la corte suprema, así mismo cabe la posibilidad que un juez de paz letrado sea el de primer instancia, pues será el juez especializado quien se pronuncie como segunda instancia.

Finalmente, Torres (2010) especifica que, en este escenario con multiplicidad de órganos jurisdiccionales, que son competentes para el conocimiento de la apelación elaborada por el inferior, no se ve en el recurso de casación puesto que este solo es de competencia única y específica de la corte suprema para conocerlo y resolverlo sin posibilidad alguna de delegar esta función.

1.7.3.2.6. Efecto Suspensivo. La característica suspensiva del recurso de casación, proviene de que, de su admisión o tramite deja sin efecto lo contenido en la sentencia sometida a recurso de casación, hasta que la corte suprema expida sentencia casatoria, así lo dispone el artículo 393° del código procesal civil.

1.7.3.3. Fines Esenciales de la Casación

El recurso de casación sin duda alguna en nuestra legislación tiene un fin esencial en la revisión de las sentencias expedidas por los órganos de segundo

grado, pues estos solo se basarán en la forma que ha sido resuelto más no resolverá el fondo de la litis, es decir que la corte suprema solo se pronunciará sobre la adecuada aplicación e interpretación de la norma y así mismo la uniformización de la jurisprudencia nacional. La definición respecto del fin esencial de la casación tuvo una modificación importante que recae sobre el artículo que norma el fin del recuso, pues en un primer momento el artículo 384° del código procesal civil, definía que el recurso de casación tenía como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la corte suprema de justicia.

En consecuencia por ley N° 29364, se modificó el artículo 384° del código procesal civil, realizando un cambio de términos que a lo largo de la elaboración de este trabajo se ha explicado, pues a raíz de la modificación que se dio en el 2009, el artículo pasó de conceptualizar el fin esencial de la casación, de la correcta aplicación e interpretación, a definir que el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la suprema corte de justicia.

Así mismo Torres (2010), manifiesta que tradicionalmente se sostiene dos funciones esenciales del recurso de casación, como la función nomofiláctica y la uniformadora, aunque también señala que existe una función adicional a las dos tradicionales mencionadas líneas arriba, la ideológica, que por motivos del presente trabajo desarrollaremos solo los tradicionales.

1.7.3.3.1. Función Monofilética. Pues en palabras de Torres (2010), manifiesta que función nomofiláctica, es la primera función que históricamente se le reconoció a la casación, puesto este tiene su origen en la asamblea constituyente de Francia, el cual crearon el tribunal de cassation, el cual tenía como objetivo anular todas las sentencias emitidas en última instancia por el poder judicial francés, que estuvieran viciadas por una expresa contravención a la norma o por una violación a las normas del proceso.

Por consiguiente la palabra nomofiláctica proviene del latín mono (ley) y philasso (guardar o cuidar), el cual podría entenderse como el cuidado o el resguardo de la norma , así mismo Calamandrei (como se cita en Torres, 2010), manifiesta que posteriormente a la fundación del

tribunal de cassation en Francia, se entendió que la finalidad indispensable y predominante del recurso de casación, era la defensa de la ley frente a las arbitrariedades del poder judicial, por lo tanto esta concepción no podría considerarse como equivocada cuando el órgano de casación se ponía fuera del ordenamiento judicial en una posición intermedia a la del legislativo y poder jurisdiccional que le permitía controlar y asegurar a los jueces sin haber participado en ella.

Por lo tanto, Torres (2010) manifiesta que la función nomofiláctica de la casación es considerada como el principal fin de la casación, el cual le permite a la corte suprema ejercer una especie de control jerárquico sobre los jueces inferiores, en cuanto a las resoluciones expedidas por ellos siempre y cuando estas sean contrarias a derecho.

1.7.3.3.2. Función Uniformadora. Con esta función se pretende que los justiciables encuentren satisfacción al momento de la resolución de los conflictos, entendiendo que existe un órgano de control que va a revisar lo resuelto y que de ser necesario lo reformara, ordenando a la sala que emitió la resolución que lo modifique en parte o en todo, como también puede no realizar acción alguna. Pues esta función tal como lo refiere Torres (2010), pretende uniformizar la jurisprudencia nacional con el propósito de lograr que los justiciables encuentren predecibles los fallos emitidos por el órgano judicial de tal forma que se respete el derecho a la igualdad ante la ley.

Así mismo señala que mediante esta función la corte suprema puede orientar a los jueces inferiores ante casos con similitud, puedan ser resueltos de manera idéntica, con la finalidad de resguardar el derecho a la igualdad de la ley.

En consecuencia, en palabras Bambaren (como se cita en Torres (2010), la uniformización de la jurisprudencia por parte de la corte suprema, no quiere decir que los jueces de rango inferior deban pegarse a la misma línea que propone la corte suprema, si no que puedan usarlo como guía y referencia para la resolución de la litis, pero de considerarlas equivocadas, pueden estos apartarse el criterio e insistir en el punto de vista que tiene.

1.7.3.4. Causales del Recurso de Casación

De lo expuesto en el subtítulo anterior podemos ver que a raíz de la reforma por la ley N° 29364 existieron muchos cambios, uno de esos cambios es referente a las causales de procedencia del recurso de casación, actualmente existen dos causales de procesabilidad del recurso de casación como lo es la infracción normativa y el alejamiento inmotivado del precedente y que anterior a la reforma existían cinco causales de procedencia, los cuales por motivo del presente trabajo se desarrollara las causales como antiguas y nuevas causales del recurso de casación.

Antes de la reforma el justiciable que no se encontraba satisfecho con la decisión tomada por el órgano jerárquico superior debía acreditar al acudir al recurso de casación que la decisión tomada había incurrido en alguna de las causales tanto sustantivas o adjetivos, los cuales eran a) la aplicación indebida de una norma de derecho material o de la doctrina jurisprudencial, b) la interpretación errónea de una norma de derecho material o de la doctrina jurisprudencial, o c) la inaplicación de una norma de derecho material o de la doctrina jurisprudencial, d) afectación al debido proceso o, e) la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales, todos ellos establecidos en el artículo 386° del código procesal civil como las causales para interponer recurso de casación. Hablamos de supuestos sustantivos cuando el agravio encuentra asidero en las causales mencionadas en la a, b y c, así mismo se hablan de causales adjetivas cuando recaen sobre la causales d y e.

Es así que Ledesma (como se cita en Torres, 2010), refiere tomando en cuenta las causales mencionadas en el acápite anterior, no es suficiente argumentar la violación a la norma material (sustantiva), si no que debía indicar bajo que supuestos de los incisos 1 y 2 (a, b o c), contemplados en el texto original del artículo 386° se encontraba el agravio, de no ser así el recurso sería declarado improcedente; con las causales mencionadas líneas arriba se pretendía ejercer el control sobre la interpretación o aplicación de la norma que refería el juez al momento de emitir resolución alguna. Por otra parte, cuando se sustentaba la causal numero 3 (d o e) del texto original de la citada norma (art 386° CPC), se entendía como el control de la actividad procesal (adjetiva)

realizada para la emisión de la resolución, con la consecuencia que de encontrarse algún vicio o infracción a algunas formas esenciales se anularía todo en parte de dicha actividad procesal y la sentencia misma.

1.7.3.4.1. Antiguas Causales de Procedencia del Recurso de Casación. Frente a estas causales, encontramos dos supuestos que serán desarrollados a continuación.

a) Causales sustantivas.

- **Aplicación Indevida.** Hablamos de la aplicación indebida de la norma, cuando de todo lo actuado en el proceso y al momento de la resolución de este, el juez aplica una norma distinta a todo lo referido en dicho proceso, es decir que el juez aplica una norma de diferente índole para dar fin al conflicto.

De igual forma manifiesta Torres (2010) que se trata de aplicación indebida, cuando en sentencia expedida, se hace uso de una norma impertinente para resolver la controversia, es decir del espectro normativo a su alcance, el juez utiliza la norma inadecuada errando en utilizar la normas más inidónea para la resolución del conflicto.

- **Interpretación indebida.** Cuando hablamos de la interpretación indebida de la norma, hacemos referencia a que, a diferencia de lo explicado en la causal anterior, el juez aplica la norma correcta para el caso en concreto, pero de su mala interpretación surge consecuencias que no resultan de su contenido.

En concordancia con lo expuesto, en palabras de Torres (2010), refiere que la interpretación errónea se plasma cuando el juez acierta en la aplicación de la norma para el caso en concreto, pero le da un significado o sentido que realmente no tiene, pues se trata de un error de apreciación para la aplicación de la norma.

Por otro lado nuestra legislación nos da cuales son los presupuestos que deben existir para encontrarnos inmerso en la causa de interpretación indebida de la norma, pues la Casación N° 1692-03 (2004), establece cuales son los supuestos de la presente causal en análisis, en primer lugar señala al existencia de interpretación errónea

de una norma material, cuando i) el juez a través de una valoración conjunta razonada de las pruebas que se aportaron al proceso, establece determinados hechos, ii) que lo ya establecido guarde relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma determinada, iii) que elija esta norma como pertinente para la resolución del caso en concreto y, iv) que en la actividad hermenéutica, el juez utilizando los métodos de interpretación yerra al establecer el alcance y sentido de la norma, es decir yerra al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma.

- **La inaplicación.** Este supuesto se muestra cuando el magistrado encargado de la resolución del conflicto y, aun cuando tiene todo en la litis para hacer uso de la norma pertinente, este no hace uso en todo o en parte de la norma, simplemente no la aplica.

Consecuentemente Torres (2010) advierte que, en la presente causal, el juez ignora, desconoce o soslaya la norma adecuada para la resolución del conflicto, aun cuando en la sentencia se puede verificar que ha comprobado la realización de la aplicación de la norma omitida.

Así mismo es preciso señalar que deviene de este error, la vulneración al principio del derecho procesal *iura novit curia* (el juez conoce el derecho).

b) Causales Adjetivas.

- **Afectación al debido proceso.** Como primer punto debemos señalar que es el debido proceso, pues se considera el debido proceso cuando se realizan correctamente todos los procedimientos que comprenden el proceso en general y que de no cumplir con alguno de ellos o realizarlos de manera errada, pues se estaría incurriendo en el agravio al debido proceso, puesto que el objetivo de este es garantizar a todos los justiciables su derecho a una sentencia justa y a la correcta administración de justicia.

En esa orden de ideas, Torres (2010) refiere que el debido proceso ha sido sostenido innumerables veces por el tribunal constitucional, como

aquel cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deberán ser observadas en las instancias procesales de todos los procedimientos e incluido los administrativos, con la finalidad de los justiciables estén totalmente protegidos para defender sus derechos antes toda actuación del estado que pueda afectarlo.

Consecuentemente Monrroy (como se cita en Torres, 2010), sostiene que serán de procedencia casacional, todas aquellas infracciones que causen indefensión o también aquella que afecten derechos fundamentales como en el caso de la violación a la tutela jurisdiccional efectiva, así mismo no serán motivo de infracciones procesales aquellos que no afecten la validez de la sentencia (falta de pago de tasas, retraso, incumplimiento de plazos).

Así mismo sostiene Torres (2010), que se debe entender que la existencia de la violación al debido proceso se da cuando se afectan las garantías sustanciales como aquellos principios del juez natural, imparcialidad, congruencia, motivación de sentencia, notificación de resoluciones, doble instancia.

- **Infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales.** Referente a esta causal, Torres (2010) precisa que esta infracción esta referida aquella infracción normativa formal que regula las reglas de validez y eficacia de los actos procesales, siendo estos aquellos hechos voluntarios que tiene por efecto directo e inmediato, la constitución, el desarrollo o la culminación del proceso, estos pudiendo venir de las partes, el juez y auxiliares.

Así mismo, la vulneración a la norma formal de eficacia y validez de los actos procesales deben ser trascendentales al momento de la resolución de la litis, es decir que cualquier infracción formal invocada no puede ser denunciada y conducida al recurso de casación.

Concordante con el párrafo anterior la sala civil permanente de la corte suprema de la república en Casación N° 931-2004/Lima (2005), contempla que la denuncia en casación bajo la causal de infracción

de formas esenciales para la eficacia y validez, es un requisito en el que quien lo propone debe hacerlo con claridad y precisión señalando cual ha sido la formalidad procesal incumplida al expedirse la resolución que se ha denunciado.

1.7.3.4.2. Nuevas Causales del Recurso Tras la Reforma. La reforma normativa con la ley N° 29364 realizó grandes cambios, de lo explicado anteriormente es preciso ahora mencionar y desarrollar cuales son las nuevas causales del recurso de casación que trajo la reforma de la ley mencionada líneas arriba. Con la reforma se acortó la lista de cinco causales a solo dos causales, los cuales ahora si alguien pretende recurrir a la casación, pues deberá acreditar cualquiera de las dos nuevas causales, que son la infracción normativa y el apartamiento del precedente.

a) Infracción Normativa

En palabras de Torres (2010), refiere que la infracción normativa debe entenderse como la infracción que engloba las tres causales materiales que se comprendían anterior a la reforma, que son la inaplicación, interpretación y la aplicación indebida de la norma, y las dos causales procesales, por lo que señala que existiría una relación entre ellas de género y especie.

Concordando con ello, Cavani (2016) define que la infracción normativa es aquella causal de casación que se utiliza para proponer el recurso cuando en este se encuentre en error de naturaleza sustantiva o procesal (material o procesal) que afecta a la decisión tomada.

Así mismo Cavani (2016), sostiene que no solo basta con definir la infracción normativa, o entender que se quiere decir con ellos, si no que se debe entender después del concepto, la viabilidad para su procedencia y para que el recurso sea viable este debe ajustarse a los elementos formales que se exigen para su atención. Aquel que denuncie el error, debe señalar precisamente cual es el error, donde está el error, quien cometió el error y cuáles son los alcances de este, es por eso que Cavani (2016) señala que esto no significa que solo se debe afirmar que se afectó

el debido proceso o tutela jurisdiccional efectiva, sino que debe explicar en que consistiría la afectación denunciada.

En consecuencia, Torres (2010) resume que la infracción normativa como causal de la casación, puede ser considerada como una causal genérica de procedencia del recurso que engloba las afectaciones de las normas materiales como las procesales, entonces se puede decir que estamos frente a los errores in iudicando e improcedendo.

Finalmente es preciso señalar que después de la reforma de la ley N° 29364, hubieron muchas opiniones en contra, respecto si la reforma facilitaría o complicaría a los justiciables al momento de recurrir al recurso de casación, pues algunos sostenían que ahora al reducir las causales de procedencia del recurso de casación, facilitarían al justiciable al momento de acudir al recurso puesto que ahora solo bastaría con solo sostener la infracción normativa sin mayor rigurosidad, no como era anteriormente en donde debían precisar en cuál de las causales ha incurrido como la aplicación indebida, la inaplicación o la mala interpretación. Por otro lado, estaban aquellos que sostenían que habría una conjetura, pues ahora se dejaría abierta la interposición indiscriminada del recurso aumentando la carga y quitándole fuerza a la característica de excepcional.

b) Apartamiento Inmotivado del Precedente

A raíz de la reforma planteada por la ley N° 29364 que realizó diversos cambios en el código procesal civil, pues uno de esos cambios también transformó la terminología que se usaba para hacer referencia al apartamiento inmotivado del precedente, es así que de acuerdo a Torres (2010), se remplazó el vocablo estipulado en el artículo 400° del código procesal civil antes de la reforma, por el de la nueva después de la misma, es así que se pasó de doctrina jurisprudencial a precedente judicial el cual refiere que no constituye solamente un cambio terminológico, si no que pretende ser la solución a la problemática que se había generado con la regulación anterior, es decir antes de la reforma, pues esta había generado la casi nula existencia de la doctrina jurisprudencial que precisamente reclamaba la versión inicial del artículo 400°, puesto que la discordancia entre criterios de las salas civiles supremas pues atentaba

contra una de las finalidades del recurso de casación, la unificación de la jurisprudencia.

En consecuencia Torres (2010) sostiene y agrega que modificar el artículo 400 del código procesal era necesario para así lograr la uniformidad de la jurisprudencia, pues con la reforma se pretende de dotar de mayores facilidades a los vocales supremos civiles para propiciar los precedentes judiciales, es así que se elimina del artículo 400° con la reforma a convocar a la sala plena de la corte suprema para expedir un precedente judicial, permitiendo que ahora solo al sala suprema civil sea aquella que convoque solo a los jueces supremos con especialidad civil para realizar y decidir sobre los precedentes judiciales.

Es preciso señalar que todos aquellos que acudan al pleno y la decisión que se tome en su mayoría por los asistentes, el pleno casatorio constituirá precedente judicial con el fin de vincular a los órganos judiciales hasta que este se modifique por otro precedente.

Finalmente, el apartamiento inmotivado viene a ser el no tomar en cuenta en todo o parte los precedentes judiciales realizados por los jueces de la sala suprema civil, esto no quiere decir que a la hora de resolver la litis deben resolverlo de la misma manera o siguiendo en orden el análisis de los magistrados, si no que el análisis realizado por ellos debe usarse de base para posibles casos que tengan similares formas para resolverse y así evitar retrasar la resolución de conflicto con un nuevo análisis, si no tomando en cuenta de lo ya resuelto para poder resolver la nueva litis.

1.7.3.6. Requisitos de Admisibilidad y Procedencia

Como toda acción legal amparada en nuestro ordenamiento jurídico, existen requisitos tanto de admisibilidad de la acción como de procedibilidad de la misma, debiendo diferenciar una de la otra, es así que hablamos de admisibilidad cuando se han cumplido con los requisitos de forma que establece la norma, mientras que la procedencia se basa en que se hayan cumplido con los requisitos de fondo sustanciales de la acción.

Pues los requisitos de admisión del recurso de casación se encuentran estipulados en el artículo 387° del código procesal civil, pero de lo ya expuesto

anteriormente a este capítulo este artículo también sufrió modificaciones a consecuencia de la reforma por la ley N° 29364, con el texto original de la norma antes de la reforma, el artículo 387° estaba conformado de la siguiente manera: Artículo 387.- Requisitos de forma, el cual comprendía que el recurso de casación se interpone contra las resoluciones enumeradas en el art 385°, dentro del plazo de 10 días contadas desde el día siguiente de notificada la resolución impugnada y acompañado del pago de la tasa respectiva, y finalmente este debía ser interpuesto ante el órgano jurisdiccional que expidió la resolución impugnada.

Así mismo después de la reforma normativa, el texto actual de la norma señala lo siguiente, ahora el recurso de casación se interpone a) contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que como órgano de segundo grado ponen fin al proceso, interponiendo el recurso; b) ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada o ante la corte suprema, acompañado de la copia de la cedula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital por el abogado que autoriza el recurso y bajo responsabilidad, ahora; en caso de que el recurso sea presentado a la sala superior, esta debería remitirla a la corte suprema sin más trámite alguno dentro del plazo de tres días, y c) el plazo será de diez días, desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando este corresponda, siempre d) adjuntado el recibo de la tasa, así mismo establece que si no se cumple con los requisitos previstos en los numerales A y C, la corte rechazara de pleno el recurso e impondrá una multa al recurrente de no menor de diez ni mayor de cincuenta URP, en el caso de que del análisis se denote una actitud maliciosa o temeraria del recurrente. por otra parte, si el recurrente no cumple con los requisitos dispuestos en los numerales B y D, pues la corte le conceder al recurrente un plazo de tres días para subsanar, sin perjuicio alguno de sancionarlo con una multa no menor de diez ni mayor de veinte URP, en el caso de presenciar una actitud maliciosa o temeraria, vencido el plazo el recurso se rechaza.

Por consiguiente, Torres (2010) señala que el artículo 387° del código procesal ha suprimido con grandes cambios lo que contenía el artículo 385° de código procesal civil que fue derogado a raíz de la reforma el cual contenía las resoluciones contra los que procede el recurso.

1.7.3.6.1. Requisitos de Admisibilidad. Al respecto, tenemos las que desarrollaremos a continuación.

- **Resoluciones recurribles en casación.** En palabras de Torres (2010), advierte que en lo que respecta a la referida impugnación de autos, señala que se ha llegado a presidir del término sentencias y autos expedidas por las cortes superiores que en revisión ponen fin al proceso, por el nuevo término de sentencias y autos expedidas por las salas superiores, que siendo instancia de segundo grado, pone fin al proceso, es decir, que con esta variación se pretende evitar que se interponga el recurso frente a sentencias o autos que no van a determinar el fin del proceso, si no, indica que optan por la anulación de sentencias y autos de los juzgados especializados sin la existencia de pronunciamiento de fondo nuevo.

Es así que Deho (como se cita en Torres, 2010), sostiene que las resoluciones recurribles son en el fondo las mismas que antes solo que ahora con una limitación, que ahora solo deben tratarse de sentencias y autos expedidos por las salas superiores como órgano de segundo grado que van a poner fin al proceso, es así que ahora dejan de ser recurribles aquellas sentencias de vista que solo se pronunciaban en anular la sentencia apelada, reponiendo el proceso ante el primer juez

En consecuencia Torres (2010), llega a la conclusión de que si la verdadera intención de la reforma hubiera sido descongestionar la corte suprema por la exuberante carga que no son relevantes de análisis por el máximo ente judicial, pues en ese sentido debió establecerse que las únicas sentencias o autos recurribles al recurso, debieron ser solo aquellas emitidas en los procesos de conocimiento, puesto es muy poco probable que se pueda cumplir con la función nomofiláctica del recurso al versarse sobre sentencias o autos que provengan de procesos sumarísimos o abreviados.

- **Órgano ante el cual debe presentarse el recurso.** Con el texto original de la norma antes de la reforma, el recurso se presentaba solamente ante el órgano superior que emitía la resolución que se

impugnaba, luego de pasar un proceso de precalificación se remitían al órgano supremo, después de la reforma normativa se extendió que ahora se podía presentar el recurso de manera directa ante la corte suprema y generando un gran cambio cuando se presentaba ante el órgano superior que emitió la sentencia, ahora este ya no ejercería una precalificación, pues ahora en el plazo de 3 días después de presentado el recurso, este lo remitirían a la corte suprema para su resolución.

En consecuencia, Monrroy (como se cita en Torres (2010), manifiesta que hasta el aspecto procesal se ha visto modificado con el proyecto, pues esta se volvió confusa. En el proyecto se tuvo por objetivo evitar que el expediente salga de provincia de manera innecesaria, por tal motivo se concibió que el escrito del recurso sea presentado tanto en la sala superior que emitió la resolución o de frente a la sala suprema, dependiendo de cual es más factible para el recurrente, con la finalidad de que la sala suprema sea la única encargada de resolver tanto la admisibilidad como la procedencia del recurso y solo si lo resuelto es positivo se ordena que se envíe el expediente.

Plazo para interponer el recurso de casación..- Este es uno de los requisitos que no ha sufrido cambio luego de la reforma, pues según el artículo el recurrente tiene diez días hábiles para presentar el recurso, Torres (2010) refiere que este es un plazo amplio, pero necesario para el recurrente, pues la intención al otorgar este tiempo para presentar el recurso es que el impugnante presente un recurso debidamente fundamentado y que dote a la corte suprema todos los elementos necesarios para poder expedir sentencia casatoria.

- **Tasa para presentar el recurso.** La norma dispone que para la presentación del recurso de casación debe ir acompañado a este el recibo de la tasa respecta, pues el monto de la tasa se establece en base a la unidad de referencia procesal (URP) y que están son fijadas por el órgano de gobierno y gestión del poder judicial, estas son reguladas cada año.

Ledesma (como se cita en Torres, 2010), refiere que el monto tan

elevado que puede llegar a costar el pago de la tasa para el recurso de casación, busca que aquel que desea utilizar el recurso, lo haga de manera juiciosa y así evitar que su uso sea mal intencionado o de dilatación.

1.7.3.6.1. Requisitos de Procedibilidad. Los requisitos de procedencia se encuentran estipulados en el artículo 388° del código procesal civil en el cual se establece lo siguiente, son requisitos de procedencia del recurso de casación: i) que el recurrente no haya consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando este fuere confirmada por la resolución objeto del recurso, ii) describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, iii) demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada e; iv) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio, si fueses anulatorio se precisará si es total o parcial, y si fuere este último pues se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad, en todo caso si este fuere revocatorio, se tendrá que precisar en qué debe consistir la actuación de la sala, si en el caso se tuviera ambos pedidos en el recurso, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.

En consecuencia, Torres (2010), sostiene que lo requisitos de procedencia de la casación son aquellos que están ligados estrictamente al tema de fondo del recurso para que la corte suprema acceda a tramitar el pedido del recurrente, es así quien acude al recurso de casación en busca de tutela, debe satisfacer adecuadamente los requisitos de fondo (procedibilidad), puesto que la corte suprema no puede suplir los defectos de formulación del recurso.

- i. **No haber consentido la resolución de primer grado.** En palabras de Torres (2010), este primer requisito de procedibilidad refiere a que el recurrente no haya consentido la sentencia o auto de primera instancia cuando esta haya sido confirmada por la resolución de segunda instancia, es decir que el recurrente no debe esperar que se expida la sentencia de segunda instancia para recién acudir a la casación denunciando una infracción

normativa o el apartamiento del precedente de un precedente judicial que ya se expuso en la resolución de primera instancia.

En consecuencia, si el recurrente obtuvo un pronunciamiento contrario a sus intereses y no realizó la apelación correspondiente, este tampoco podría hacer uso del recurso de casación para impugnarla.

ii. **Expresar con claridad y precisión la causal del recurso.**

Referente a este requisito se entiende que, al momento de recurrir al recurso de casación, en el escrito se debe describir con precisión y claridad cual fue el error o vicio cometido por el juez y de qué forma esta decisión le trae una consecuencia negativa, así mismo deberá sustentar la propuesta que tiene para enmendar el error.

Concordando con lo expresado, Torres (2010) menciona que no solo basta con describir la existencia del agravio por el cual se está recurriendo a la casación, si no que se debe exigir al recurrente que sustente cual fue la infracción normativa con el que ampara el recurso.

iii. **Demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada.**

Señala Torres (2010) que, con este requisito de procedibilidad, se pretende que el recurrente logre acreditar que aquel error o vicio denunciado ha influenciado y determinado directamente el sentido de la decisión casatoria, pues así no se podría alegar cualquier error o vicio para recurrir a la casación.

Con lo referido en el párrafo anterior, podemos entender que aquel que acude a la casación debe precisar y demostrar que de aquel vicio o error en el cual ha incurrido el juez, ha provocado una decisión contraria no a los beneficios del recurrente, si no contrarias a derecho.

iv. **Indicar si el pedido casatorio es anulatorio o evocatorio.** de lo establecido en el inciso 4 del artículo 388 del código procesal civil,

se establece que si el pedido es anulatorio, pues deberá precisarse si es total o parcial, y siendo parcial la anulación, deberá precisar hasta donde debe alcanzar la nulidad, contrario es si del recurso se pretende una acción revocatoria, pues en ese sentido se deberá precisar a la sala en que consistiría su actuación, si exigiera el caso de encontrarse ambos criterios tanto anulatorios como casatorios, pues deberá entenderse el anulatorio como el principal y el revocatorio como el subordinado. Pues lo que dicta la norma no viene a ser más que una orientación y parámetro que se impone a las acciones para darles orden y sentido al pedido, pues es así que Torres (2010) concuerda con lo entendido sobre el presente requisito, pues señala que la sala casatoria se encuentra totalmente facultado para que una vez declarado el recurso, estos puedan determinar a la etapa que deberá retrotraerse el proceso sin concordar con lo requerido por el recurrente, precisa que es claro que si a pesar de haberse acreditado al infracción normativa incide en la resolución distinta, pues estaríamos frente a una afectación al debido proceso y a la imposibilidad de que el recurrente reciba una decisión favorable por una decisión judicial ineficiente.

1.8. Definición De Términos Básicos

- **Acto jurídico:** Es un hecho jurídico, voluntario, lícito, con manifestación de la voluntad y efectos queridos que respondan de la intención del sujeto conforme al derecho objetivo (Vidal, 2013). El acto jurídico en un sentido amplio es el hecho jurídico cuya realidad tiene como esencia una exteriorización consciente de voluntad, que tiene por objeto obtener resultado jurídicamente protegido o no prohibido y posible. (Chipana, s.f.)
- **Negocio jurídico:** El negocio jurídico es la manifestación de la voluntad dirigida a un fin práctica. Es la voluntad lo más importante en el negocio jurídico. (Castañeda, 2015) El negocio jurídico es el hecho jurídico cuyo elemento central de realidad, consiste en la manifestación o declaración consciente de voluntad, en relación a la cual el sistema jurídico faculta a las personas dentro de los límites predeterminados y de amplia variedad, el poder escoger la categoría jurídica y la estructura de contenido eficaz de las relaciones jurídicas respectivas. (Chipana, s.f.)
- **Contrato:** Es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial. (Roppo, 2009). El contrato es, por tanto, un negocio o un acto jurídico por cuanto con él, las partes autorregulan sus intereses patrimoniales, pero se distingue de otros actos jurídicos patrimoniales sobre todo por la necesaria presencia de dos o más partes, que no equivale a la presencia de dos o más sujetos. (Torres, 2012)
- **Voluntad:** Facultad de decidir y ordenar la propia conducta. (Real Academia Española, s.f.). El concepto mejor define a la voluntad es la autonomía, es decir poder de darse por sí las propias reglas, antes que vérselas imponer desde el exterior, es decir libertad de decidir. (Roppo, 2009)
- **Clausula:** El término cláusula es sinónimo de disposición, término o estipulación. La cláusula no es más que una disposición contenida en un documento privado o público, que resulta jurídicamente exigible. (Conceptos Juridicos.com, s.f.)
- **Compraventa:** “Es el contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien a favor del comprador, quien, como

contraprestación, se obliga a pagar un precio en dinero” (Avendaño, 2013). “Hecho o actividad de comprar y vender, especialmente cosas usadas”. (Real Academia Española, s.f.)

- **Minuta:** Extracto o borrador que se hace de un contrato u otra cosa, anotando las cláusulas o partes esenciales, para copiarlo después extenderlo con todas las formalidades necesarias para su perfección (Real Academia Española, s.f.). Documentos o extractos realizados de manera privada, que tiene valor para las partes si ellas lo suscriben, es decir escrito privado en que se planea un contrato o un acuerdo. (Diccionario Jurídico del Poder Judicial, s.f.)
- **Notario:** Funcionarios públicos para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes. (Real Academia Española, s.f.). Funcionario público que goza de privilegio de ser autorizado para dar fe de los contratos testamentos y demás actos extrajudiciales. (Conceptosjuridicos.com, s.f.)
- **Escritura Pública:** “Documento extendido por un notario que refleja contratos, declaraciones o actos de cualquier clase” (Conceptos Juridicos.com, s.f.). Es en “la que intervienen un notario que da fe del negocio y convierte al instrumento en público, y produce fe respecto de la realidad del negocio verificado ante el funcionario o notario que lo extendió y autorizó” (Avendaño, 2013).
- **Registros Públicos:** “El Registro resulta ser un instrumento jurídico idóneo para sistematizar, ordenar y publicitar los diversos hechos y actos jurídicos que se dan en una determinada sociedad. En ese sentido, resulta relevante porque permite agilizar el tráfico comercial, así como brindar mayor seguridad jurídica” (Avendaño, 2013).
- **Registro:** “Formalidad publicitaria de ciertos documentos jurídicos, consistente en copiar total o parcialmente el documento en un registro oficial” (Enciclopediajurídica.com, s.f.).
- **Publicidad Registral:** “Cualidad o estado de público de algo. (Real Academia Española, s.f.). La publicidad registral es un medio o instrumento mediante el cual se hace viable la exteriorización de hechos o relaciones jurídicas”. (Enfoque Derecho, s.f.)

- **Reserva De Propiedad:** “Aquél por el cual se establece que no se producirá la transferencia de propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado la totalidad o una parte determinada del precio convenido, aunque el bien hubiese sido entregado al comprador” (Castillo, 2010). “La reserva de propiedad es un pacto accesorio al contrato de compraventa, por el cual las partes acuerdan que, pese a haberse celebrado el contrato y entregado el bien al comprador, el vendedor se reserve la propiedad del bien hasta que aquel pague íntegramente el precio o parte de él”. (Avendaño, 2013).
- **Bienes Inmuebles:** “En general, son bienes inmuebles aquellos que no pueden ser desplazados de un lugar a otro. En lo que respecta a la determinación de un bien como mueble o inmueble, el Código Civil sigue un sistema cerrado para aquello. En tal sentido, son bienes inmuebles los establecidos en el referido cuerpo normativo y aquellos a los que la “ley les confiere tal calidad”, según lo señalado en el numeral 11 del artículo 885 del Código Civil” (Avendaño, 2013).
- **Propiedad:** “Derecho o facultad de poseer alguien o algo y poder disponer de ello dentro de los límites”. (Real Academia Española, s.f.). “El señorío del hombre sobre las cosas es una de las claves de la historia de la humanidad. La apetencia de poder, el apetito de dominación es uno de los motores de la historia del hombre sobre la tierra y de sus evoluciones. La lucha entre los que tienen y los que aspiran tener que subyace en el fondo de todas las ideologías formuladas y que se formularán hasta el fin de los tiempos, es algo obvio que no necesita ningún comentario”. (Avendaño, 2013)
- **Apelación:** “Recurrir a alguien o algo en cuya autoridad, criterio o predisposición, se confía para dirimir, resolver o favorecer una cuestión” (RAE). “Medio impugnatorio que tiene por finalidad cuestionar las decisiones judiciales contenidas en autos y sentencias. El presupuesto para la interposición de una apelación, es el descontento de una o ambas partes del proceso frente a una decisión judicial, por considerarse agraviados por un error en el derecho aplicado, o en el procedimiento” (Monroy, 2013).

- **Casación:** “Medio impugnatorio extraordinario de competencia de la Corte Suprema, que tiene por finalidad anular o revocar una decisión judicial, la cual contraviene el ordenamiento jurídico vigente o atenta contra la uniformidad de la jurisprudencia nacional” (Monroy, 2013).

1.9. Marco Jurídico

1.9.1. Sobre el Acto Jurídico

- **Art. 140º. Acto jurídico.** “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:
 1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
 2. Objeto física y jurídicamente posible.
 3. Fin lícito
 4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”
- **Art. 141-Aº. Formalidad.** “En los casos en que la ley establezca que la manifestación de voluntad deba hacerse a través de alguna formalidad expresa o requiera de firma, ésta podrá ser generada o comunicada a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro análogo.

Tratándose de instrumentos públicos, la autoridad competente deberá dejar constancia del medio empleado y conservar una versión íntegra para su ulterior consulta.
- **Art. 143º. Libertad de forma.** “Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”.
- **Art. 168º. Interpretación objetiva.** “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”.
- **Art. 169º. Interpretación sistemática.** “Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”.

- **Art. 170º. Interpretación Integral.** “Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto”.

El acto jurídico según su estipulación normativa dota de contenido a aquellos supuestos de hechos con relevancia jurídica que cumplen con sus condiciones, en el sentido que pretende regular los acuerdos de las partes con el cumplimiento de criterios que te impone la norma para que este acto sea válido. De los cuales, en caso de duda respecto de su contenido, el Código Civil ha establecido los criterios que se deberán utilizar obligatoriamente para determinar su interpretación. Tales supuestos mantienen relación con los hechos analizados en virtud del problema encontrado sobre el contrato con reserva de propiedad como un acto jurídico o desde nuestra perspectiva, como negocio jurídico.

1.9.2. Sobre el Derecho Real de Propiedad

- **Art. 885º. Bienes Inmuebles.** “Son inmuebles:
 1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
 2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
 3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
 4. Las naves y embarcaciones.
 5. Los diques y muelles.
 6. Derogado.
 7. Las concesiones para explotar servicios públicos.
 8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
 9. Derogado.
 10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
 11. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.
- **Art. 923º. Noción de propiedad.** “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.
- **Art. 949º. Transferencia de propiedad de bien inmueble.** “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Tomar en consideración los preceptos normativos sobre el derecho real de propiedad contenidos en el Código Civil con especial relevancia al caso concreto, proviene desde el objeto de estudio, el cual parte del cuestionamiento de la transferencia de propiedad de un bien inmueble, por lo que precisamos para su entendimiento las nociones tanto de bienes inmuebles como el derecho en virtud de su titularidad, conocido como propiedad, a los cuales el Código Civil les establece facultades plenas con todas las atribuciones que puede contener un derecho real, de donde se desprende la de disponer de ellos, e incluso transferir esta atribución jurídica de la propiedad a otros.

1.9.3. Sobre las Obligaciones

- **Art. 1132º. Obligación de dar bien cierto.** “El acreedor de bien cierto no puede ser obligado a recibir otro, aunque este sea de mayor valor.
- **Art. 1148º. Plazo y Modo de Ejecución de Dar Prestación.** “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”.

Al respecto, es preciso señalar que del acto jurídico nacen obligaciones para las partes que han expresado su voluntad, es así que a través de la elaboración de un contrato manifiestan la concertación de sus voluntades, todo esto en base a la libertad que tienen los contratantes para poder realizar de la forma que ellos convengan el contenido del contrato, estableciendo como prestaciones obligaciones relativas a las de dar o hacer.

1.9.4. Sobre el Contrato de Compraventa

- **Art. 1351º. Noción de contratos.** “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.
- **Art. 1352º. Perfección de contrato.** “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.
- **Art. 1354º. Libertad de contratar.** “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

- **Art. 1361º. Obligatoriedad de los contratos.** “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.
- **Art. 1362º. Buena fe.** “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.
- **Art. 1373º. Perfeccionamiento del contrato.** “El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente.
- **Art. 1402º. Objeto del contrato.** “El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones”.
- **Art. 1412º. Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad.** “Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.
- **Art. 1529º. Compraventa.** “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.
- **Art. 1549. Perfeccionamiento de transferencia.** “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”.
- **Art. 1551º. Entrega de documentos y títulos del bien vendido.** “El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto”.
- **Art. 1558º. Tiempo, forma y lugar del pago del precio.** “El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados. A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede

hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador”.

- **Art. 1583º. Compraventa con Reserva de propiedad.** “En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido”.
- **Art. 1584º. Oponibilidad del pacto de reserva de propiedad.** “La reserva de la propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo. Si se trata de bienes inscritos, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado.

De la materialización de las voluntades en un contrato como fuente de obligaciones, nuestra legislación generó clasificaciones para determinar su contenido o incluso reconoce aquellas que no están típicamente reguladas, pero para el caso en cuestión, el contrato de compraventa si es un contrato típico y que encuentra su contenido en las disposiciones antes señaladas del Código Civil. Que, como se tiene regulado, este negocio jurídico consiste en la transmisión de propiedad de un bien mueble o inmueble a cambio del pago de un precio pactado por las partes, supuesto por el que también se posibilita la integración de un pacto conocido como de reserva de propiedad, en virtud del cual se mantiene este derecho real con el vendedor hasta la satisfacción del pago en la forma en la que este haya sido pactado, incluso se señala su formalidad respecto de los bienes inscritos.

1.9.5. Sobre los Registros Públicos

- **Art. 2008º. Clases de Registros.** “Los registros públicos de que trata este Libro son los siguientes:
 1. Registro de la propiedad inmueble
 2. Registro de personas jurídicas
 3. Registro de mandatos y poderes
 4. Registro personal

5. Registro de testamentos
 6. Registro de sucesiones intestadas
 7. Registro de bienes muebles”
- **Art. 2012º. Principio de Publicidad.** “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.
 - **Art. 2019º. Actos y Derechos Inscribibles.** “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:
 1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles
 2. Los contratos de opción.
 3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
 4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
 5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito
 6. Los contratos de arrendamiento.
 7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
 8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
 9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Finalmente, los preceptos normativos relativos a los Registros Públicos, resultan relevantes pues surge controversia con respecto a determinar si su aplicación corresponde a perfeccionar la transferencia del derecho de propiedad en un contrato de compraventa.

Capítulo II: Planteamiento del Problema

2.1. Exposición del Problema

Surge del análisis con respecto a lo resuelto en la Casación N° 3371-2018/Lima, una litis destinada a resolver la controversia sobre si es posible otorgar escritura pública correspondiente a la compraventa, antes del pago de la totalidad del precio pactado en aquellos casos en los que se encuentre contenida la cláusula de reserva de propiedad, puesto que como ha resuelto ambas instancias previo al recurso de casación, afirman que el otorgamiento de escritura pública implica la transferencia de propiedad de un bien inmueble y esta, al encontrarse sujeta al pacto de reserva, se ve determinada como último punto previo a la consumación efectiva del contrato, es decir, requiere del cumplimiento total de la prestación del deudor para que se efectúe y se pueda tener por consumado el negocio jurídico.

Sin embargo, la posición señalada por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, considera que interpretar esta situación en este sentido, resulta erróneo, por cuanto el otorgamiento de escritura pública es un acto independiente a la transferencia de propiedad de un bien inmueble, puesto que este cumple con la función de establecer formalidad al negocio y publicitarlo, sin haber la posibilidad de que por la suscripción de la escritura pública, se implique desatender el resto de disposiciones contenidas para la ejecución del contrato.

Por lo que planteamos evaluar esta problemática delimitándola como será expresado en la formulación del problema general, teniendo que señalar, que la consumación efectiva del contrato se encuentra determinada por la transferencia de propiedad que se mantuvo reservada en virtud del pacto, como último paso sobre la satisfacción de la prestación que da lugar a la mencionada consumación, lo que supone una relación intrínseca entre ambos.

2.2. Formulación Del Problema

2.2.1. Problema General

- ¿Constituye el otorgamiento de escritura pública un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa en el que medie un pacto de reserva de propiedad?

2.2.2. Problemas Específicos

- ¿Resulta posible apartarse de los acuerdos surgidos de la voluntad declarada por las partes en atención al carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico?
- ¿Basta con el otorgamiento de una escritura pública para transmitir la propiedad de un bien inmueble en un contrato de compraventa en la que se haya fijado la cláusula de reserva de propiedad?
- ¿Qué resulta del otorgamiento de escritura pública en un contrato con pacto de reserva de propiedad la formalización del negocio jurídico y la publicidad de una situación existente?
- ¿Es posible evidenciar la posibilidad de otorgamiento de escritura pública en los contratos con cláusula de reserva de propiedad con lo establecido en los artículos 1584 y 2019 del Código Civil?

2.3. Objetivos

2.3.1. Objetivo General

- Determinar si el otorgamiento de escritura pública constituye un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa en el que medie un pacto de reserva de propiedad.

2.3.2. Objetivos Específicos

- Determinar si resulta posible apartarse de los acuerdos surgidos de la voluntad declarada por las partes en atención al carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico.
- Establecer si basta con el otorgamiento de una escritura pública para transmitir la propiedad de un bien inmueble en un contrato de compraventa en la que se haya fijado la cláusula de reserva de propiedad.
- Explicar qué resulta del otorgamiento de escritura pública en un contrato con pacto de reserva de propiedad la formalización del negocio jurídico y la publicidad de una situación existente.
- Determinar si es posible evidenciar la posibilidad de otorgamiento de escritura pública en los contratos con cláusula de reserva de

propiedad con lo establecido en los artículos 1584 y 2019 del Código Civil.

2.4. Justificación E Importancia De La Investigación

Tradicionalmente, la escritura pública es percibida como aquel mecanismo por medio del cual se materializa la inscripción en los registros públicos, situación que implica para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles, su formalización y publicidad, la cual, para muchos autores constituye una especie de perfeccionamiento para lograr una transferencia efectiva, sin embargo, es por esto que muchas veces condicionan la existencia de dicho instrumento como propio y exclusivo de la transferencia de propiedad, pero esto constituye una afirmación tergiversada, puesto que si la dota de validez en determinados casos, pero al existir una cláusula de reserva de propiedad, esta sirve en el mismo sentido pero con diferentes alcances, si dota de formalidad y publicidad al negocio jurídico, pero no implica la transferencia del derecho de propiedad.

En consecuencia, la transferencia de la titularidad de la propiedad estará condicionada por el pacto de reserva de propiedad y lo que contiene este en el artículo 1583° del código civil, es así que la titularidad estará condicionada al cumplimiento de lo acordado en el contrato en base al pacto de reserva de propiedad, debiendo cumplirse la forma en la que los contratantes elaboraron el negocio jurídico y como lo acordaron.

De tal forma que, los Registros Públicos constituyen entidad autónoma de derecho público que se encarga de registrar cada acto que la norma lo defina como inscribible y de interés público con la finalidad de mostrar a cualquier interesado todo los actos públicos que se encuentran inscrito en los diversos registros que maneja, como registro de persona natural, registro de persona jurídica, registro de viene muebles y los registros de bienes inmuebles que alberga al registro de predios, con la finalidad de resguardar jurídicamente mediante la publicidad a todos aquellos terceros interesados en realizar negocios jurídicos y necesite saber sobre la situación jurídica en la que se encentra el bien o situación jurídica de los titulares de la inscripción.

2.5. Hipótesis

2.5.1. Hipótesis General

- El otorgamiento de escritura pública no constituye un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa en el que medie un pacto de reserva de propiedad, puesto que si posible solicitarlo de acuerdo a la naturaleza de los acuerdos de las partes evidenciados en la interpretación del negocio jurídico, tal como se evidenció en lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la República en la CAS N° 3371-2018-LIMA.

2.5.2. Hipótesis Derivadas

- No resulta posible apartarse de los acuerdos surgidos de la voluntad declarada por las partes en atención al carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico.
- No basta con el otorgamiento de una escritura pública para transmitir la propiedad de un bien inmueble en un contrato de compraventa en la que se haya fijado la cláusula de reserva de propiedad.
- Resulta del otorgamiento de escritura pública en un contrato con pacto de reserva de propiedad la formalización del negocio jurídico y la publicidad de una situación existente.
- Si es posible evidenciar la posibilidad de otorgamiento de escritura pública en los contratos con cláusula de reserva de propiedad con lo establecido en los artículos 1584 y 2019 del Código Civil.

2.6. Variables

2.6.1. Identificación De Variables

- Variable Independiente (X): La Consumación Efectiva de los Contratos con Cláusula de Reserva de Propiedad.
- Variable Dependiente (Y): El Otorgamiento de Escritura Pública.

2.6.1.1. Indicadores de las Variables

X1: La Interpretación del Negocio Jurídico.

X2: El momento de transferencia de propiedad en el Pacto con Reserva de Propiedad.

Y1: La función del otorgamiento de Escritura Pública en los Negocios Jurídicos.

Y2: La posibilidad de otorgar Escritura Pública según el Código Civil.

2.6.2. Definición De Variables

2.6.2.1. Definición Conceptual

Sobre la Variable Independiente: La Consumación Efectiva de los Contratos con Cláusula de Reserva de Propiedad. Surge de la apreciación doctrinaria entenderla como aquella situación jurídica por la cual se tenga satisfecho en su totalidad los fines del negocio jurídico en el marco de los parámetros normativos del ordenamiento civil y la constitución, quedando agotadas todas las expectativas fácticas de las partes que motivaron en cada uno la realización del contratos de compraventa mediante el cumplimiento total de las prestaciones acordadas.

Sobre la Variable Dependiente: El Otorgamiento de Escritura Pública. Al respecto, el otorgamiento de escritura pública, según la ley del notariado, constituye aquel instrumento protocolar en el cual se tendrá contenido uno o más actos jurídicos; a nuestro entender y a efectos de análisis del presente trabajo, este es el último acto notarial mediante el cual se materializarán los acuerdos generados por las partes en un negocio jurídico.

Capítulo III: Metodología De La Investigación

3.1. Método de Investigación

Este estudio contiene un desarrollo situado en los parámetros del enfoque cualitativo, por medio del cual, se ha empleado la técnica de la investigación jurídica y el método sistemático, en el sentido que, de este deriva un estudio concentrado en el análisis de la ley, doctrina y jurisprudencia relevante para un pertinente desarrollo de un problema suscitado de la aplicación del derecho en contextos sociales y buscando obtener un adecuado sentido a la institución jurídica del contrato con reserva de propiedad y su relación con el otorgamiento de escritura pública.

Al respecto, nos señala Melet (2018), que las ciencias del derecho, son aquellas que enfocan su estudio en el ordenamiento jurídico, las normas y como estas son implementadas en la sociedad, de esta forma, estas ciencias jurídicas, realizan interpretaciones sobre la norma y su impacto en la sociedad por medio del análisis en fenómenos sociales.

En ese sentido, el autor Fix-Zamudio (2007) explica que la investigación jurídica es “la actividad intelectual que pretende descubrir las soluciones jurídicas adecuadas para los problemas que plantea la vida social de nuestra época, cada vez más dinámica y cambiante, lo que implica también la necesidad de profundizar en el análisis de dichos problemas, con el objeto de adecuar el ordenamiento jurídico a dichas transformaciones sociales, aun cuando formalmente parezca anticuado”.

Además, respecto al método sistemático, Álvarez (2002) nos señala que a esta se “recurre para interpretar e investigar el Derecho a los siguientes elementos: a) tipificar la institución jurídica a la cual debe ser referida la norma para su análisis e interpretación, y b) determinar el alcance de la norma interpretada, en función de la institución a la cual pertenece”.

3.1.1. Tipo y Nivel De La Investigación

Respecto al tipo de investigación, en este estudio se ha optado por uno relativo a la forma de recoger la investigación, que es el de investigación documental, para el cual el autor Álvarez (2002) señala que esta “depende fundamentalmente de la información recogida o consultada en documentos o

cualquier material impreso susceptible de ser procesado, analizado e interpretado”. Y con relación al nivel, el presente trabajo se encuentra dentro de los estudios exploratorios, el cual Álvarez (2002) explica que “tienen como objetivo la formulación de un problema para posibilitar una investigación más precisa o el desarrollo de una hipótesis, pero además intentan aumentar la familiaridad del investigador con el fenómeno que se va a investigar y sondearlo”.

3.2. Población Y Muestra

3.2.1. Población

La población del presente estudio se encuentra delimitada por todas las sentencias expedidas por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en el Año 2018.

3.2.2. Muestra

Nuestra muestra de análisis comprende únicamente la Sentencia Casatoria N° 3371-2018/Lima expedida por Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

3.3. Técnica, Instrumento y Procedimiento de Recolección de Datos

3.3.1. Técnica E Instrumento De Recolección De Datos

Al respecto, podemos reconocer dentro de las técnicas aplicadas al presente trabajo las siguientes:

a) Análisis Documental: Esta técnica comprende dotar de contenido estructural y práctico para el desarrollo de nuestra investigación, con el fin mejorar el entendimiento que se tiene respecto figuras poco estudiadas como lo son el contrato de compraventa con reserva de propiedad y el otorgamiento de escritura pública, con enfoque en lo planteado por la Casación N° 3371-2018 Lima.

b) Fichaje de Materiales Escritos: Aplicar esta técnica supone la recolección de material documental útil para la investigación siendo esta seleccionada, organizada, resumida, citada y contrastada para obtener un contenido adecuado en el análisis del estudio en cuestión.

3.3.2. Procedimientos De Recolección De Datos

Entorno a la presente investigación, es posible constatar como el procedimiento seguido para la recolección de datos a los siguientes enunciados:

ETAPA I: La Universidad Científica del Perú, por medio del docente encargado de la asignatura de Derecho Civil, nos concedió la Casación N° 3371-2018/Lima, esta fue analizada por nosotros estableciendo estructuralmente los puntos centrales a desarrollar para luego proceder a recopilar información respecto al otorgamiento de escritura pública y los contratos de compraventa con reserva de propiedad.

ETAPA II: Se procedió a analizar de modo detallado la Casación N° 3371-2018/Lima, mediando el uso del material brindado en la doctrina nacional e internacional además de la jurisprudencia.

ETAPA III: Se realizó el procesamiento de la información por medio del cual se clasificó todo el contenido aplicable al estudio por medio del análisis de la ley, la doctrina y jurisprudencia relevante para el caso.

ETAPA IV: Respecto a la realización del presente trabajo, esta se ejecutó en atención a los principios éticos y morales adquiridos a lo largo de nuestras vidas y los cuales fueron reforzados durante nuestra formación profesional universitaria.

3.4. Validez y Confiabilidad

La presente investigación al haber optado por un enfoque cualitativo, sustenta el contenido de los resultados en el análisis de material documental y el contraste de opiniones entre distintos autores conocedores del derecho, de donde es deducible la falta de necesidad trascendental respecto de una validez y confiabilidad de los instrumentos utilizados, en el sentido que estos, por su naturaleza, no son susceptibles de medición con puntajes o grados. Sin embargo, corresponde señalar que se han empleado tanto doctrina de autores reconocidos en materia de negocio jurídico, contractual, y registral resaltantes por sus constantes y notables aportes al derecho.

3.5. Plan de Análisis, Rigor y Ética

Este estudio desde sus inicios, ha contenido un análisis de la información sobre lo discutido en la Casación N° 3371-2018/Lima, sobre el otorgamiento de escritura pública y el contrato de compraventa con reserva de propiedad, de acuerdo a un procedimiento de investigación concreto como lo es el enfoque cualitativo, la cual no solo consiste en la revisión de lo resuelto por la resolución

de la corte suprema, sino también de las legislaciones tanto contemporáneas como anteriores, doctrina contrastada entre múltiples autores y jurisprudencia de distintos órganos jurisdiccionales importantes para el estudio.

En ese sentido, partimos desde el análisis observacional de aquellas investigaciones con contenido similares o idóneo, utilizándolos como antecedentes de la presente investigación.

Todo lo antes mencionado ha sido desarrollado en el marco de una adecuada técnica de citado, respetando la labor ejercida por los conocedores del derecho en cada una de nuestras referencias, mantenidas dentro de sistema establecido por la American Psychological Association (APA) de acuerdo a su 7ma edición en inglés.

Además, como conocedores de leyes, partimos del reconocimiento absoluto de sobre la Propiedad Intelectual, para poder afirmar que todo lo realizado en la presente investigación fue desarrollado por los autores con el respeto a la autoría de nuestras fuentes bibliográficas.

Por estas razones, todo lo relativo a la ejecución de la presente investigación, se mantuvo acorde a los valores éticos y morales que hemos adquirido gracias a la firme convicción de nuestro entorno tanto familiar, como social e incluso de formación profesional, gracias al cual hemos podido concluir este estudio incluso con el afianzamiento de valores como el compromiso, la paciencia, el orden, la puntualidad, entusiasmo, veracidad, honestidad y justicia, sirviendo siempre como directrices rectoras de nuestro actuar profesional y personal.

Capítulo IV: Resultados

4.1. Consideraciones Preliminares

Resulta necesario realizar precisiones descriptivas de las situaciones fácticas vinculadas a la Casación N° 3371-2018 LIMA, en aras de mantener un marco contextual sobre lo resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, para un mejor desarrollo y entendimiento de los supuestos de hecho analizados en la presente investigación.

En ese sentido, los hechos que motivaron el presente caso bajo análisis surgen en virtud de una relación contractual entre Felipe Velásquez Dávila, como comprador y Antonio Cuba Badiola con Violeta Cavero Guerrero de Cuba, como vendedores de los bienes inmuebles consistentes en el Departamento N° 201 y el Estacionamiento N° 02 ubicados en Jirón Rondín N° 147 en la Urbanización San Borja del distrito con el mismo nombre.

Para la existencia de esta relación jurídica, ambas partes manifestaron la concertación de su voluntad en un contrato firmado el día 20 de junio del 2008, en el cual pactaron la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles antes señalados con el pago de \$58,000.00 (Cincuenta y Ocho mil dólares americanos) como precio de los mismos.

Tal supuesto se enmarcó en determinados acuerdos que establecían el modo de ejecución para el cumplimiento de las prestaciones por ambas partes, pero de los cuales, resultan relevantes y son mencionados en el desarrollo del caso, las cláusulas Segunda y Sexta, en las que se pactó el modo de pago del precio y que la venta se efectúe con reserva de propiedad.

Cláusulas que textualmente mencionan que “(..) habiéndose pactado de común acuerdo el precio de US\$ 58,000.00 dólares el mismo será pagado de la siguiente forma: a) US\$10,000.00 dólares que los vendedores han recibido del comprador a la firma del contrato.., b) US\$ 8,000.00 dólares dentro de los 30 días de la fecha del contrato, y c) el saldo de US\$ 40,000.00 dólares será pagado por el comprador al vendedor en efectivo o cheque de Gerencia en un primer 50% esto es US\$ 20,000.00 dólares a la firma de la Minuta y el otro 50% de US\$ 20,000.00 dólares a la firma de la escritura pública (..)” respecto a la Cláusula Segunda, y que “(..) Esta compraventa se efectúa con pacto de reserva de

propiedad conforme al artículo 1583 del Código Civil hasta que el comprador haya pagado la totalidad del saldo pendiente del precio estipulado (..) respecto a la Cláusula Sexta.

En virtud de todo lo antes descrito, surge que Luis Felipe Velásquez Coya, María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit Viuda de Velásquez, interpusieron demanda de Otorgamiento de Escritura Pública en representación de Felipe Velásquez Dávila debido a su fallecimiento, solicitando que se les otorgue la escritura pública de la minuta de compraventa, alegando que habían cumplido en exceso el pago bajo los términos estipulados y que los emplazados no cumplieron con realizar la firma de la minuta ni ser elevado notarialmente para la suscripción de la respectiva Escritura Pública de la compraventa pese a los múltiples requerimientos, mientras que por el lado de los demandados, alegaron la inviabilidad de otorgar la escritura pública al existir la cláusula de reserva de propiedad, que este contrato no ha surtido sus efectos y ha sido resuelto de pleno derecho al no haber cumplido con pagar la totalidad del precio acordado.

Por lo que, en la primera instancia procesal, el 19º juzgado especializado en lo civil de lima, dispuso en su Resolución N° 07, declarar infundada la pretensión de los demandantes, bajo el argumento que estos únicamente habían realizado el pago de \$16,000.00 (Dieciséis mil dólares americanos) lo que constituiría una suma inferior al precio pactado y en atención a una interpretación del artículo 1583 del Código Civil en la Casación N° 2754-2013-Lima Norte, la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia estaría también supeditada al cumplimiento de la totalidad del precio pactado. Decisión que fue apelada por los demandados mencionando que el juzgado no había considerado la totalidad de los pagos realizados por estos, que alcanzaban la suma de \$36,000.00 (Treinta seis mil dólares americanos), quedando únicamente un saldo de \$22,000.00 (Veintidós mil dólares americanos) y que, a pesar de eso, los emplazados no cumplieron con la firma de la minuta ni el acto subsecuente bajo lo estipulado en la cláusula segunda del contrato materia de litis.

Recurso que fue resuelto por la Primera Sala Civil de Lima, los cuales confirmaron la sentencia apelada, bajo la motivación que la parte vendedora no podía ser obligada a otorgar escritura pública en tanto el comprador no haya cumplido con el pago del precio pactado. Finalmente, frente a esta decisión, los

demandados interpusieron recurso de casación bajo la causal de infracción normativa de los artículos 168, 169, 170 y 173 del Código Civil.

4.2. Del Análisis Casacional

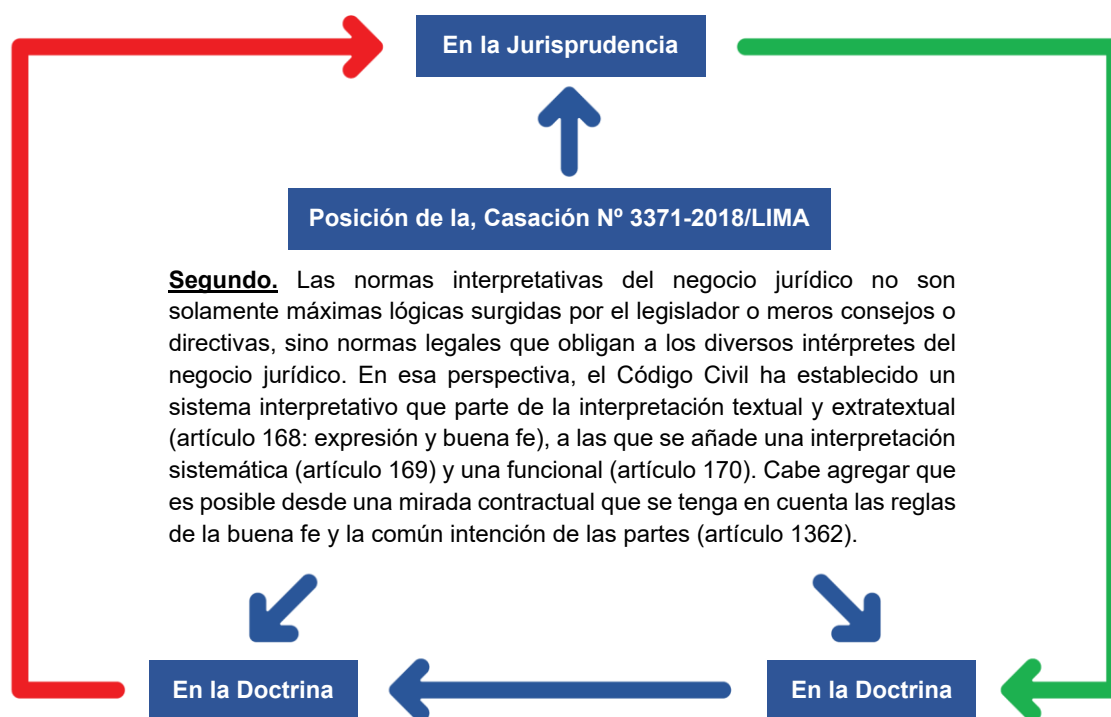
En sede casacional se ha analizado el desarrollo del caso conforme lo hemos relatado en el punto anterior, por lo que corresponde ahora mencionar que la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República ha resuelto el caso declarando fundado el recurso interpuesto por los demandantes, mediando una motivación de su decisión desde distintas ópticas que permiten valorar adecuadamente la posibilidad de otorgar escritura pública en los contratos de compraventa con reserva de propiedad aun cuando no se haya cancelado la totalidad del pago, fundamentos que analizaremos desde cuatro enfoques que hemos planteado para el desarrollo de la presente investigación.

Estos fundamentos constituirán los resultados obtenidos de la recolección de datos sobre el caso, en atención a las variables propuestas y sus indicadores, los cuales serán presentados y desarrollados por medio de la triangulación de datos como herramienta de estudio, que consiste en la verificación y comparación de la información antes obtenida, en este caso, mediante la técnica de fichaje de información y del análisis de documentos. Este método, nos permitirá aumentar la validez y calidad del estudio al ser este de enfoque cualitativo, buscando en todo momento arribar a conclusiones objetivas mediante la verificación de la repetibilidad en la observación de los resultados propuestos obtenidos por medio de los indicadores de las variables establecidas.

4.2.1. Análisis Descriptivo de la Variable: La Consumación Efectiva del Contrato con Cláusula de Reserva de Propiedad

Gráfico Nº 01: Análisis del Carácter de las Normas Interpretativas del Negocio Jurídico

La Casación Nº 2224-2018/Del Santa en su fundamento cuarto señala “Esta Sala Suprema considera que, los jueces en la interpretación de los contratos deben tener presente las reglas de interpretación contenidas en los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, normas hermenéuticas aplicables a cualquier contrato, además de lo dispuesto en el artículo 1362 del Código sustantivo; precisándose que, en la normatividad civil de nuestro país, la regla de interpretación de la voluntad declarada y de la común intención de las partes contenida en los artículos 168 y 1362 del Código citado, resulta fundamental en la labor interpretativa”.



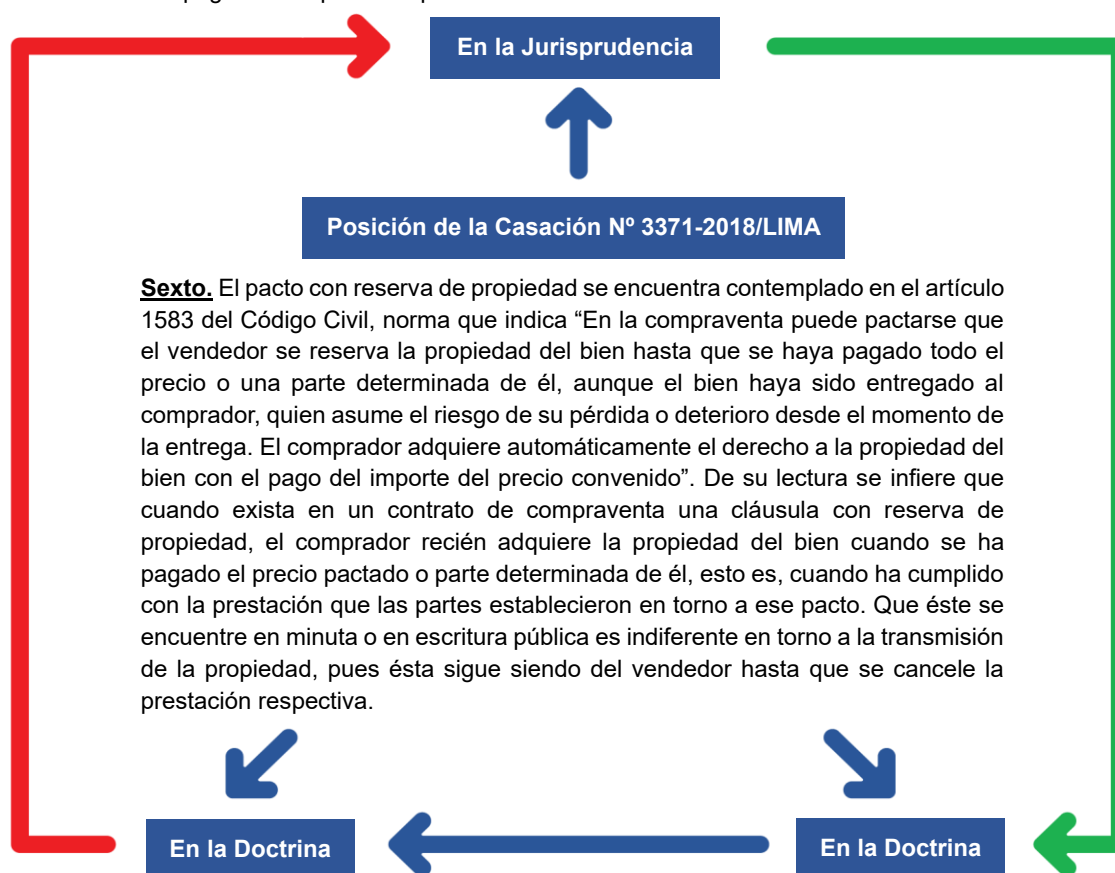
Segundo. Las normas interpretativas del negocio jurídico no son solamente máximas lógicas surgidas por el legislador o meros consejos o directivas, sino normas legales que obligan a los diversos intérpretes del negocio jurídico. En esa perspectiva, el Código Civil ha establecido un sistema interpretativo que parte de la interpretación textual y extratextual (artículo 168: expresión y buena fe), a las que se añade una interpretación sistemática (artículo 169) y una funcional (artículo 170). Cabe agregar que es posible desde una mirada contractual que se tenga en cuenta las reglas de la buena fe y la común intención de las partes (artículo 1362).

Espinoza (2010) sostiene que "(...) las normas de interpretación reguladas en el Código Civil peruano tienen carácter imperativo. La ratio de estas es que se establezca una relación jurídica justa y eficiente. No se podría concebir una cláusula en la cual se acuerde que la interpretación sea contraria al principio rector de la buena fe".

Vidal (2013) afirma que "Nuestro Código Civil ha incorporado las normas de interpretación siguiendo la corriente doctrinaria moderna y a la que particularmente hemos relevado. Es imprescindible tener en cuenta que, al incorporarlas, el Código ha asumido una definición: que sea el contenido de esas normas y no criterios distintos, los que rijan la interpretación del acto jurídico. De este modo, la interpretación queda sujeta al criterio impuesto por la ley y la hermenéutica del acto jurídico sometido a sus normas. Estas son, pues, imperativas y su omisión o violación genera la correspondiente cuestión de responsabilidad".

Gráfico Nº 02: Análisis del Momento de Transferencia de Propiedad en el Pacto con Reserva de Propiedad

La Casación Nº 2754-2013/Lima Norte en su fundamento sétimo señala “Que, en ese sentido, la reserva de propiedad a la que se hace referencia debe entenderse en el sentido más adecuado a la naturaleza y objeto del acto, es decir, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1583 del Código Civil, el cual establece que en virtud del pacto de reserva de propiedad se suspende la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado todo o una parte del precio convenido, teniendo como consecuencia que el comprador adquiera automáticamente el derecho a la propiedad del bien una vez pagado el importe del precio concertado.”.



Sexto. El pacto con reserva de propiedad se encuentra contemplado en el artículo 1583 del Código Civil, norma que indica “En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido”. De su lectura se infiere que cuando exista en un contrato de compraventa una cláusula con reserva de propiedad, el comprador recién adquiere la propiedad del bien cuando se ha pagado el precio pactado o parte determinada de él, esto es, cuando ha cumplido con la prestación que las partes establecieron en torno a ese pacto. Que éste se encuentre en minuta o en escritura pública es indiferente en torno a la transmisión de la propiedad, pues ésta sigue siendo del vendedor hasta que se cancele la prestación respectiva.

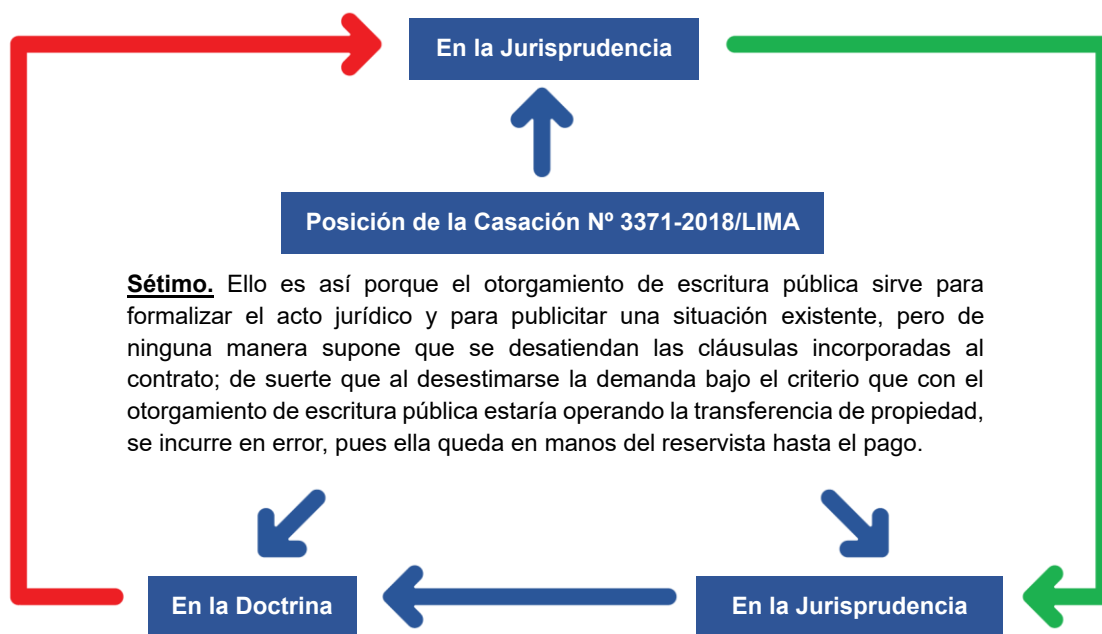
Castillo (2010) sostiene que “De la redacción del artículo 1583 del Código Civil, no nos queda la menor duda de que los efectos de la transferencia de propiedad del bien se darán a partir del momento en el cual el comprador pague el porcentaje convenido del precio. En tal sentido, de ninguna manera podremos hablar de efectos de carácter retroactivo, ya que ellos se producirán únicamente a partir del momento de la transferencia y no se retrotraerán al de la celebración del contrato.”.

Manuel de la Puente y Lavalle (como se cita en Castillo, 2010) afirma que “(...) tratándose de la compraventa con reserva de propiedad, la adquisición de la propiedad del bien por el comprador se produce automáticamente con el pago total del precio o una parte determinada de él, sin que se requiera una nueva declaración de voluntad. Sin embargo, advierte que existe duda en la doctrina respecto a si esta adquisición se produce con efecto retroactivo al momento de la tradición física o jurídica o sólo a partir del pago de la última armada del precio, y señala que el Código opta por la segunda solución debido a razones prácticas, tales como los inconvenientes que traería la primera solución para efectos tributarios, adquisición de frutos por el vendedor, gravámenes constituidos por el vendedor, etc.”.

4.2.2. Análisis Descriptivo de la Variable: El Otorgamiento de Escritura Pública.

Gráfico Nº 03: Análisis de la Función del Otorgamiento de Escritura Pública en un Negocio Jurídico

La Casación Nº 543-2018/Lima en su fundamento sexto señala “El proceso de Otorgamiento de Escritura Pública tiene por finalidad dar formalidad al acto celebrado por las partes en él intervinientes, cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez, más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación, como tampoco aquellos referidos al pago o a la transferencia efectiva de un derecho real o a su oposición frente a terceros ajenos al acto. En ese sentido, nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 1549 del Código Civil, prescribe que, es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, obligación que comprende también el cumplimiento de la formalidad respectiva de la Escritura Pública, como resulta de la interpretación de la norma citada, concordante con el artículo 1412 del mismo cuerpo normativo.”.



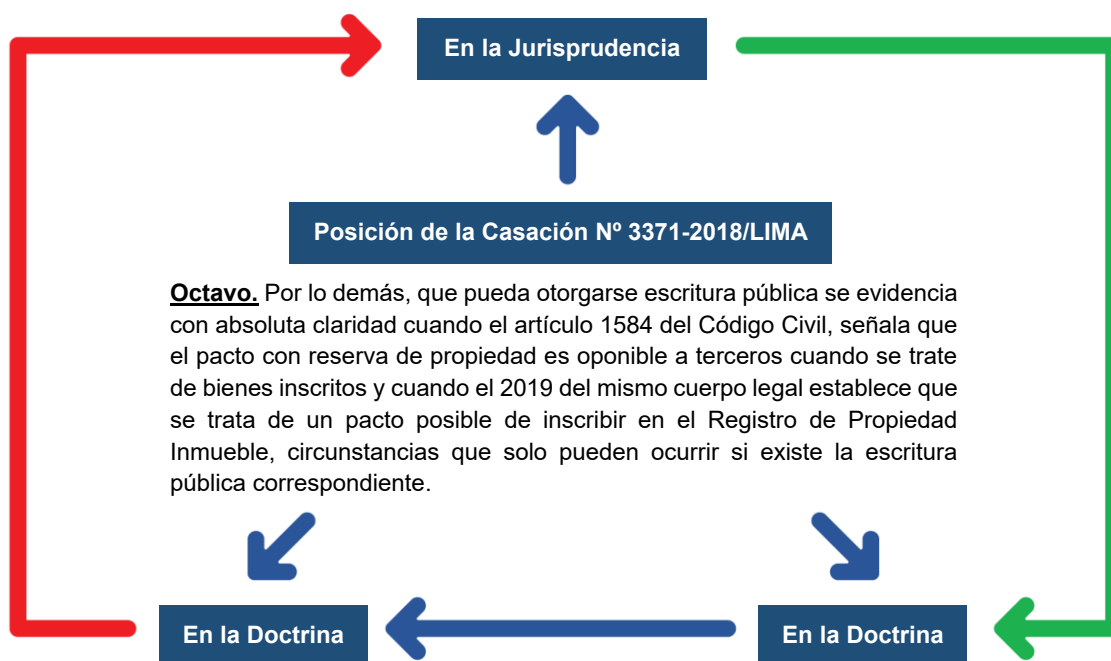
Sétimo. Ello es así porque el otorgamiento de escritura pública sirve para formalizar el acto jurídico y para publicitar una situación existente, pero de ninguna manera supone que se desatiendan las cláusulas incorporadas al contrato; de suerte que al desestimarse la demanda bajo el criterio que con el otorgamiento de escritura pública estaría operando la transferencia de propiedad, se incurre en error, pues ella queda en manos del reservista hasta el pago.

Rioja (2010) sostiene que "(...) el otorgamiento de escritura pública y posterior inscripción en los Registros Públicos no tienen por fin convertir al comprador de un inmueble propietario de él – porque ya es propietario, conforme con el artículo 949º del Código Civil–, sino que tiene por finalidad acreditar fehacientemente ante terceros la propiedad del inmueble. El otorgamiento de la escritura pública y posterior inscripción en Registros Públicos son formalidades ad probationem (declarativas), no ad solemnitatem (constitutivas). Solo son un medio de prueba del derecho de propiedad de un bien inmueble (...)".

La Casación Nº 2069-2001/Arequipa en su fundamento cuarto señala “Cabe anotar, que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole una mayor solemnidad o una formalidad revestida de mayores garantías; asimismo, hay que precisar que el artículo 1412 del Código Sustantivo establece que, si por mandato de la ley o por convenio, debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida”.

Gráfico N° 04: Análisis de la Posibilidad de Otorgar Escritura Pública en Contratos con Reserva de Propiedad según el Código Civil

El VII Pleno Casatorio Civil en su Planteamiento del Problema señala “El artículo 1584 del Código Civil sí regula un supuesto de conflicto de derechos, en el marco de un contrato de compraventa con reserva de propiedad. La segunda parte de esta norma hace referencia al caso de bienes inscritos, que es lo que acá importa. Este precepto establece que la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente inscrito. Es decir, el conflicto de derechos en cuestión se dirime en favor de la inscripción registral. Por consiguiente, llama la atención que se haya invocado al artículo 1584 del Código Civil como una norma que supuestamente favorece a la propiedad no inscrita, cuando en realidad es todo lo contrario, puesto que expresamente resuelve el conflicto de derechos en base a un criterio registral”.



Castillo (2015) sostiene que "(...) la reserva de propiedad será oponible a terceros, siempre que el pacto haya sido registrado con anterioridad a la medida cautelar (el embargo), porque si bien es cierto que el contrato, inclusive conteniendo el pacto de reserva de propiedad, puede celebrarse de varias formas, verbalmente por ejemplo, también es cierto que para poder surtir (sin que ello implique negar que pueda probarse su existencia y veracidad a través de otros medios probatorios legalmente aceptados) verdadera eficacia probatoria, dicho pacto debería constar por escrito, para que así su oponibilidad frente a terceros sea eficiente".

Massimo Bianca (como se cita en De la Puente, 1997) afirma que "la especial publicidad de la reserva de propiedad alcanzada a través de la inscripción en el respectivo registro excluye la posibilidad que el vendedor pueda ser perjudicado para la adquisición de un tercero. La buena fe del adquirente es irrelevante porque la inscripción está expresamente dirigida a resolver a favor del vendedor inscribiendo el conflicto con los terceros, y esta solución tiene significado aún respecto a los adquirentes de buena fe."

Capítulo V: Discusión, Conclusiones Y Recomendaciones

5.1. Discusión

De la observación de los resultados desarrollados, es posible advertir que estos establecen puntos críticos para el análisis del caso conforme lo que ha sido resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la Republica en la Casación N° 3371-2018/Lima, la cual ha tratado la problemática presentada mediando dos enfoques generales, por un lado, lo relativo al contrato de compraventa con reserva de propiedad y por otro, el otorgamiento de escritura pública, aspectos que tienen relación con las variables planteadas en el presente trabajo y siendo el objetivo general determinar si el otorgamiento de escritura pública constituye un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa en el que medie un pacto de reserva de propiedad, corresponde analizar cada indicador con el fin de establecer una posición lo más objetiva posible conforme a la doctrina y jurisprudencia presentada, con el fin de generar una perspectiva ajustada a las tendencias contemporáneas de los negocios jurídicos.

De tal forma que, respecto al carácter de las normas interpretativas del negocio jurídico, es posible evidenciar en los resultados obtenidos del gráfico N° 01 la existencia de unanimidad en las distintas posiciones presentadas, las cuales afirman una naturaleza imperativa en la aplicación de cada uno de los criterios hermenéuticos que el código civil reconoce para la interpretación de los negocios jurídicos, de los que se coligen el criterio objetivo, sistemático, finalista en los Artículos 168, 169 y 170 e incluso de la buena fe y común intención de las partes para el caso particular del análisis contractual en el Artículo 1362, lo que implica una delimitación al contenido de los acuerdos en el marco de la manifestación de voluntad de las partes, que tendrá que ser respetado por todos como límite y modo de acción frente a la ejecución del contrato. Esta afirmación nos permite deducir para el caso en concreto, la obligatoriedad de los acuerdos y el alcance que estos puedan tener en atención al carácter imperativo de las normas interpretativas del negocio jurídico.

En ese sentido el autor Lohmann (1997) opinaba que “el hecho de que las reglas de interpretación tengan carácter imperativo, es decir, de obligatorio cumplimiento cuando le es sometida al interprete la indagación del sentido de la

declaración de la voluntad, no significa que el propio negociante no pueda fijar el alcance de su propia declaración”, por lo que la aplicación de las reglas hermenéuticas recogidas en la legislación civil son de carácter inapartables y delimitan estrictamente el contenido del contrato en tanto estén acordes a ley, lo que implica para el presente estudio reconocer que no es posible fijar una regla del contenido contractual si esta no puede ser obtenida por medio de los criterios de interpretación del negocio jurídico, por lo que, si la firma de la minuta y el otorgamiento de escritura pública han sido pactados en un sentido por la voluntad de ambas partes, no cabe apartarse del límite impuesto por el carácter de las normas interpretativas.

Por lo que ahora corresponde analizar el momento en el que se transfiere la propiedad de un bien inmueble en atención a una posible transgresión a la reserva de propiedad por medio del otorgamiento de escritura pública. En vista al gráfico N° 02 obtenido en los resultados, se muestran posiciones claras entorno a establecer que, frente a una cláusula de reserva de propiedad, la transmisión de este derecho real está condicionado al cumplimiento total de la prestación del deudor, o sea, el pago del precio pactado para la compra del bien inmueble, pudiendo ser este el monto total o incluso cabiendo la posibilidad de pactar esta transferencia por un monto menor.

Por lo que no cabe duda afirmar que el derecho de propiedad en virtud a este pacto se mantendrá con el vendedor hasta el cumplimiento de lo establecido en la cláusula, situación que no debería estar condicionada al otorgamiento de escritura pública, puesto que esta, en situaciones ordinarias en las que no esté presente el pacto de reserva de propiedad, incluso se transfiere antes de la inscripción en registros públicos, tal como lo señala el Artículo 949 del Código Civil, el momento de la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles, se efectiviza con la sola obligación de enajenar, lo cual está relacionado con el perfeccionamiento del contrato, que como se ha estudiado, es aquel por medio del cual, con la concertación o acuerdo de voluntades entre las partes, estos quedan obligados a cumplir sus prestaciones, lo que para el caso del contrato de compraventa, será, por parte del vendedor, a enajenar el bien y por parte del comprador a pagar el precio pactado. Esto sucede en virtud al sistema espiritualista de transferencia de propiedad por el que ha optado el código

siguiendo la doctrina francesa que ha influenciado a los legisladores desde el código civil de 1852, momento en el que fue reemplazado el tradicional sistema del título y modo proveniente del derecho romano.

En ese sentido, dejando de lado los debates y críticas entorno a este sistema, lo que este prevé es la transferencia de propiedad en un solo acto, lo que de manera más detalla explica el autor Vidal (2010) al señalar que “El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan. Así podemos mencionar que para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (convención), sin necesidad de la tradición (entrega); las transferencias de bienes tienen lugar por el simple consentimiento”. Entonces, resulta posible afirmar que la inscripción de un negocio jurídico en los Registros Públicos, no está condicionada a la transferencia del derecho de Propiedad y que frente a la reserva de propiedad, esta determina un momento diferente para la efectivización de esta transferencia al normativamente establecido.

Sin embargo, como muchos autores lo señalan, inscribir un acto en los Registros Públicos refuerza o permite que este sea oponible frente a terceros, en virtud de su naturaleza y principios rectores, situación que corresponde analizar con respecto al primer indicador relativo a la segunda variable sobre la función del otorgamiento de escritura pública, del cual se desprenden los resultados obtenidos en el gráfico N° 03. De donde es posible observar que, existe uniformidad en los criterios de apreciación entorno a la función del otorgamiento de escritura pública como medio de formalización y publicidad de un determinado acto o negocio jurídico.

Tal supuesto es susceptible de deducción por medio del análisis del concepto de inscripción en los registros públicos, para el cual, la autora Vivar (1994) sostiene que este se refiere al “asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros”.

Además, la misma autora analizando la naturaleza jurídica de la inscripción en los registros, afirma que las inscripciones son declarativas cuando estas no perfeccionan o modifican un acto jurídico materia de registro, ya que únicamente sirven para reconocer una situación de derecho preexistente; y asevera que tal es el caso de los contratos de compraventa en nuestro sistema registral, cuya inscripción no es obligatoria ni constitutiva, puesto que nuestro Código Civil, incluso como antes se ha mencionado, sigue la tradición jurídica del sistema francés de 1804, donde se establece que en el caso de la compraventa de inmuebles, la propiedad se transfiere por el simple consenso entre las partes, por lo que esta opera fuera del registro. (Vivar, 1994)

Complementando esta afirmación, el autor Gonzales (1980) nos señala que “la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vtda al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo”.

De esta manera, resulta posible señalar que como está desarrollado nuestro sistema de transferencia de propiedad, los Registros Públicos no operan como un mecanismo de actuación constitutivo de derechos, pues trabajan en base a derechos reales ya constituidos a los que les añaden el valor formal y material en aras de protección frente a terceros por el carácter público de los registros. Esto supone que el otorgamiento de escritura al encontrarse en un plano distinto al que opera la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, como ha afirmado también la sala civil de la corte suprema en la sentencia casatoria analizada, no implicaría la posibilidad de desatenderse de las cláusulas establecidas para la ejecución del negocio pactado, por lo que no estaría vulnerando la reserva de propiedad.

En atención a lo anteriormente mencionado, los contratos de compraventa con la cláusula de reserva de propiedad no son ajenos a la necesidad de blindarlos con la seguridad jurídica que brinda el registro de propiedad inmueble, estos de todas maneras necesitan de un medio de formalización y publicidad para la protección de los derechos contenidos en la relación contractual, implicando la presencia de la escritura pública antes de la consumación efectiva

del contrato, esto incluso es posible evidenciarlo en el Código Civil Peruano, en sus artículos 1584 y 2019, tal como lo muestran los resultados del segundo indicador de la variable relativa al otorgamiento de escritura pública en el gráfico N° 04.

Al respecto, el artículo 2019 mencionado, en su numeral 03, establece la posibilidad de que los pactos de reserva de propiedad y de retroventa sean inscritos en los registros de propiedad inmueble, a ello se añade que el artículo 1584 en su segundo párrafo fija una regla que muchas veces no está concebida como tal, a nuestro parecer, por un defecto en la regulación de su precepto, pero señala con relación a este pacto, que cuando se traten de bienes inscritos, la reserva de propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado, esto evidentemente supone la existencia de una escritura pública en la que se encuentre contenido.

Lo mismo afirma el autor Castillo (2015) al señalar que “la reserva de propiedad será oponible a terceros, siempre que el pacto haya sido registrado con anterioridad a la medida cautelar (el embargo), porque si bien es cierto que el contrato, inclusive conteniendo el pacto de reserva de propiedad, puede celebrarse de varias formas, verbalmente por ejemplo, también es cierto que para poder surtir (sin que ello implique negar que pueda probarse su existencia y veracidad a través de otros medios probatorios legalmente aceptados) verdadera eficacia probatoria, dicho pacto debería constar por escrito, para que así su oponibilidad frente a terceros sea eficiente”.

Sin embargo, como se ha mencionado anteriormente, la forma en la que ha sido regulado este supuesto normativo, permite una interpretación errada al mencionar “bienes inscritos” en lugar de bienes inscribibles, partiendo de la idea contenida en el primer párrafo del artículo 1584 que posibilita al vendedor a hacer oponible este pacto solo con documento escrito de fecha cierta, desatendiendo la finalidad de la inscripción registral y permitiendo la informalidad entre los vendedores que toman esta regla como opcional, de forma que al hacer una distinción entre ambos supuestos desde la óptica de bienes inscribibles y no inscribibles, si se tendría presente indudablemente el carácter imperativo de la inscripción registral respecto del pacto de reserva de propiedad para su oponibilidad.

Esta idea también se encuentra contenida en El VII Pleno Casatorio Civil al mencionar que “Este precepto establece que la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente inscrito. Es decir, el conflicto de derechos en cuestión se dirime en favor de la inscripción registral. Por consiguiente, llama la atención que se haya invocado al artículo 1584 del Código Civil como una norma que supuestamente favorece a la propiedad no inscrita, cuando en realidad es todo lo contrario, puesto que expresamente resuelve el conflicto de derechos en base a un criterio registral”.

Tal situación incluso era advertida por el autor Castillo (2010) al indicar que:

“(…) hubiese sido preferible que el Código hiciera alusión a bienes inscribibles y no inscribibles, dado que un bien no inscribible es aquél no susceptible de inscripción, razón por la cual resulta evidente que nunca podría inscribirse un pacto de reserva de propiedad sobre esos bienes. En cambio, podríamos dividir a los bienes inscribibles en bienes inscribibles que se encuentren inscritos (supuesto para el cual resulta de plena aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1584) y en bienes inscribibles que no se encuentren inscritos, a pesar de poder serlo o de poder haberlo sido. En este último caso, resulta evidente que no nos encontramos frente a un bien inscrito, pero podríamos preguntarnos si a este supuesto debiésemos aplicar el primero o el segundo párrafo del artículo 1584, pues dudamos mucho de que se pueda beneficiar al vendedor que actuó negligentemente al no preocuparse de inscribir el bien en el Registro, así como igualmente a quien obvió inscribir la compraventa con reserva de propiedad. No creemos que esta persona pudiera hacer valer sus derechos única y exclusivamente con el requisito establecido en el primer párrafo del artículo 1584, vale decir, con un escrito de fecha cierta anterior al embargo”.

Esto resulta relevante en cuanto, por medio de la presente investigación, se busca generar una posición sustentada por medios objetivos y aplicable en futuros debates entorno a la necesidad del otorgamiento de escritura pública en los contratos de compraventa con reserva de propiedad de bienes inmuebles, en el sentido que tal supuesto, no implica el incumplimiento de las cláusulas que

hayan sido impuestas para la ejecución del contrato, por el contrario, la inscripción registral refuerza al igual que para la transferencia de propiedad, el ámbito de protección de los derechos contenidos en el negocio jurídico al otorgarle publicidad y formalidad que lo vuelve oponible frente a terceros, y quedando claro el supuesto normativo reconocido en el segundo párrafo del artículo 1584, incluso esta cuestión se trataría de una puramente obligatoria, con consecuencia de invalidez o la no posibilidad de aplicar la oponibilidad del pacto de reserva de propiedad.

Finalmente, en atención a todo lo expresado, corresponde señalar que el otorgamiento de escritura pública no tiene una relación exclusiva con la transferencia de propiedad como se suele pensar, cabe señalar que incluso esto sucede a tal extremo, que otra sala de la corte suprema afirmó la imposibilidad de su otorgamiento al estar presuntamente condicionado al cumplimiento de la cláusula contractual, a pesar de ser ampliamente necesaria por su naturaleza complementaria, por lo que si resulta pertinente establecer precisiones objetivas al respecto con planteamientos enfocados en nuestro sistema legal nacional que se mantengan acordes a las tendencias modernas de nuestra sociedad. En ese orden de ideas, aceptar que otorgar una escritura pública es un acto independiente a la transferencia de propiedad, incide en resaltar su utilidad como medio de formalización y publicidad de negocios jurídicos, en el sentido que, de forma contraria, si esta estuviera condicionada a una consumación efectiva del contrato como muestra de la satisfacción de las prestaciones, no tendría el mismo sentido o efecto amplio de protección formal del contrato y sus cláusulas, en específico para la reserva de propiedad, la cual no sería susceptible de inscripción si ya estuviera agotada.

5.2. Conclusiones

En base a todo lo analizado y considerado anteriormente, en el marco de análisis de la situación problemática surgida por la incertidumbre generada entorno al otorgamiento de escritura pública como supuesto elemento condicionado a la transferencia de propiedad de un bien inmueble en el que medie una cláusula de reserva de propiedad, encontrándose el cumplimiento de este pacto como último paso para la consumación efectiva del contrato, es posible realizar las siguientes conclusiones del estudio:

- Que, el carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico de acuerdo a la posición adoptada por nuestro ordenamiento legal, es de observancia y aplicación obligatoria, en el sentido de permite dilucidar las reglas aplicables a un contrato en específico frente a alguna incertidumbre no cabiendo la posibilidad de aplicar una regla que no provenga de los criterios interpretativos fijados por el Código Civil, lo que resulta en la aprobación de la hipótesis derivada al señalar que no es posible apartarse de los acuerdos surgidos de la voluntad declarada por las partes en atención al carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico.
- Que, si bien el pacto de reserva de propiedad determina el momento de la transferencia de este derecho, este no está condicionado al otorgamiento de escritura pública, puesto que este constituye un acto complementario apartado a la transferencia, supuesto por el que se aprueba la segunda hipótesis derivada, la cual señala que no basta con el otorgamiento de una escritura pública para transmitir la propiedad de un bien inmueble en un contrato de compraventa en la que se haya fijado la cláusula de reserva de propiedad.
- Que, el otorgamiento de escritura pública sobre la transferencia de propiedad un bien inmueble, tiene la función de dotar de formalidad el supuesto de hecho además de establecer frente al resto el carácter indudable del conocimiento de dicha situación por su divulgación en los registros, por lo que incluso en los contratos con reserva de propiedad, se efectivizará la aplicación de dicho pacto haciéndolo oponible frente a terceros, por lo que es posible afirmar la aprobación

de la tercera hipótesis derivada en la cual se señala que resulta del otorgamiento de escritura pública en un contrato con pacto de reserva de propiedad la formalización del negocio jurídico y la publicidad de una situación existente.

- Que, el reconocimiento del pacto de reserva de propiedad como acto inscribible en los registros de propiedad inmueble según lo reconocido en el artículo 2019, solo tiene sentido si este aún no ha sido agotado en su aplicación, es decir, antes de que haya sido pagada la totalidad del precio, momento que dota de contenido al referido pacto, por lo que es posible deducir la existencia de una escritura pública previo a la consumación del negocio jurídico, lo que además se corrobora con lo estipulado en el Artículo 1584 el cual fija una regla, para nosotros deduciblemente obligatoria, aplicable a los bienes inscribibles, en cuanto a la necesidad de su inscripción en registros públicos para que pueda ser oponible frente a terceros, lo que resulta en la aprobación de la cuarta hipótesis derivada en la que se afirma que si es posible evidenciar la posibilidad de otorgamiento de escritura pública en los contratos con cláusula de reserva de propiedad con lo establecido en los artículos 1584 y 2019 del Código Civil.

Como conclusión final, de todo lo antes descrito se evidencia que el otorgamiento de escritura pública no es un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa con reserva de propiedad como se había planteado en el hipótesis general, en el sentido que, esta no se encuentra condicionada al cumplimiento de todas las prestaciones contenidas en el negocio, situación que si es cierta para la transferencia de propiedad y supuesto por el que se incurría en error al afirmar que por la suscripción de la escritura pública se estaba perfeccionando la transferencia de propiedad y se desvirtuaba a la cláusula de reserva, una afirmación evidenciada tanto en las instancias anteriores al recurso de casación analizado en el presente estudio, como incluso por otras salas de la corte suprema, por lo que si resulta necesario realizar un análisis exhaustivo con el fin de generar una posición concreta y objetiva sustentada con elementos propios del análisis jurídico como lo son la ley, la doctrina y la jurisprudencia.

Por último, me resulta necesario advertir que existe un error en la redacción del precepto contenido en el segundo párrafo del artículo 1584 del Código Civil, relativo a la imprecisión de bienes inmuebles que son inscribibles, pero que no fueron inscritos, permitiendo una errada interpretación del primer párrafo como regla general aplicable a todos los casos y el segundo como cuestión facultativa del vendedor. Situación que no debería caber interpretación alguna en este sentido, toda vez que como se ha detallado anteriormente, la naturaleza complementaria de los registros públicos, resulta en su importancia como medio de formalización, en este caso, de las relaciones jurídicas generadas por el acuerdo contractual de compraventa con reserva de propiedad, que la dota de publicidad frente a terceros, la cual coincide con la naturaleza de la oponibilidad mencionada en el artículo en cuestión, de donde si se establece un criterio registral para su correcta aplicación.

5..3. Recomendaciones

De todo lo anteriormente señalado, es posible para nosotros afirmar la existencia de múltiples recomendaciones que permitan mejorar tanto la resolución de futuros conflictos relacionados al otorgamiento de escritura pública en aquellos contratos que contengan la cláusula de reserva de propiedad, como las relaciones contractuales que se surjan entre los sujetos de derecho mediando un adecuado entendimiento de la norma que las rige, siendo más fáciles su aplicación por medio de términos más exactos, que permitan evadir el gasto innecesario de recurrir a futuros litigios en sede judicial como fue el caso materia de análisis y dotando de contenido para las futuras investigaciones relativas a este enfoque en particular al no existir suficientes estudios a nivel nacional sobre a la observancia de las cuestiones analizadas, teniendo entonces recomendar:

1. Que, se reforme el Artículo 1584 del Código Civil con respecto a la precisión terminológica o nominal de los tipos de bienes a los cuales se les establece una determinada regla a seguir de acuerdo a cada situación, resultando invariable la aplicación de una situación distinta al tener este un carácter obligatorio para su eficacia. Lo que permitirá deducir de forma rápida la necesidad de otorgamiento de escritura pública en la que se tenga contenida la cláusula de reserva de propiedad y se efectivice tanto su oponibilidad frente a terceros como la atención a su cumplimiento por parte del deudor, sin que esta implique lo contrario.
2. Que, se extienda la difusión de las conclusiones obtenidas en la presente investigación al extremo de generar mayor afluencia de estudios con relación a la naturaleza del otorgamiento de escritura pública y su relación con la transferencia de propiedad de un bien inmueble, además de ser necesario más estudios acordes a la situación social contemporánea con relación a la cláusula de reserva de propiedad respecto de su aplicación, alcances, efectos y formalidades desarrolladas desde un enfoque moderno.
3. Que, se tome en cuenta tanto los resultados obtenidos como las conclusiones y el contenido de la presente investigación, para la resolución de futuros dilemas legales tanto por vía judicial como

extrajudicial, puesto que se ha evidenciado la discordancia de posiciones por múltiples tribunales que han resuelto casos similares de forma contraria e inducen a una errada interpretación de la figura relativa al otorgamiento de escritura pública, y que condicionan a esta con la necesaria transferencia de propiedad.

4. Que, a los abogados y jueces, enfoquen la aplicación de los registros públicos desde la concepción de su naturaleza complementaria para el caso de los contratos de compraventa, sin que este sea el que determine la pretensión relativa a la transferencia de propiedad y solo dote de formalidad además de publicitarla, para hacer oponible frente a terceros la realización de un negocio jurídico y así evitar recurrir incluso a instancias como la corte suprema para dilucidar este aspecto, desgastando innecesariamente el órgano jurisdiccional.
5. Que, se oriente al sector empresarial y demás personas interesadas a entender la real importancia de formalizar un negocio jurídico frente a los registros públicos y sobre la aplicación de la cláusula de reserva de propiedad como mecanismo de garantía del cumplimiento de la prestación a cargo del deudor, mas no como opción para la resolución del contrato de puro derecho al libre arbitrio del vendedor con solo afirmar la falta de pago de una sola cuota, que perjudica al comprador al otorgarle mayores ventajas solo a una de las partes intervinientes en el contrato siendo esta el vendedor, encontrándose en un desequilibrio respecto de la ejecución de un negocio jurídico.

Referencias Bibliográficas

- Aguilar, E. (1994). *Naturaleza jurídica de la transmisión de la propiedad en el contrato de compraventa*. Obtenido de Repositorio de la Dirección General de Bibliotecas de la Universidad Nacional Autónoma de México: <https://repositorio.unam.mx/contenidos/131636>
- Aliaga, L. (Julio de 2012). *La desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. Obtenido de Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú: <http://hdl.handle.net/20.500.12404/1666>
- Altamirano, J. F. (2009). *De la venta con reserva de dominio: acciones civiles del vendedor ante el incumplimiento del comprador*. Obtenido de Repositorio Institucional del Organismo de la Comunidad Andina: <http://hdl.handle.net/10644/1119>
- Álvarez Undurraga, G. (2002). *Metodología de la Investigación Jurídica*. Universidad Central de Chile.
- Avendaño Valdez, J. (2013). *Diccionario Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J., & al., e. (2003). *Código Civil Comentado: Por los Cien Mejores Especialistas* (Primera ed., Vol. V). Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales* (Primera ed.). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú., Fondo Editorial.
- Badani, R. (2015). *Obligaciones*. Lima: Instituto Pacífico.
- Boraño, H. N. (2020). *Demanda de nulidad de acto jurídico, en ejecución de sentencia de proceso de otorgamiento de escritura pública Casación N° 1161-2017-LIMA*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad Científica del Perú: <http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/1271>
- Calvo Acosta, C. (2016). *Derecho de las Obligaciones* (Segunda ed.). Buenos Aires: Editorial Hammurabi.
- Cardenas , L. (s.f.). Biblioteca del Abogado Porcesalista. *Manual de los Procedimientos Registrales* . Gaceta Juridica.
- Casación, N° 1692-03/Piura (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia 30 de Setiembre de 2004).

- Casacion N° 931-2004/Lima, Casacion N° 931-2004 (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la Republica 30 de Marzo de 2005).
- Castillo Freyre, M. (2010). *Tratado de la Venta: Tomo II*. Lima: Palestra Editores & Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Castillo Freyre, M. (2015). *Comentarios al Contrato de Compraventa: Análisis Detallado de los Artículos 1529 al 1601 del Código Civil* (Segunda ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Castillo Freyre, M. (2017). *Derecho de las Obligaciones*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Cavani, R. (2016). *Código Procesal Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Celis, C. (2013). *Casacion Civil en el Perú*. Lima: Fondo Editorial de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Chanduví, D. B. (2017). *Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad Privada del Norte: <https://hdl.handle.net/11537/10610>
- De la Puente y Lavalle, M. (1997). Compraventa con Reserva de Propiedad. *Derecho PUCP* (51), 353-386. <https://doi.org/https://doi.org/10.18800/derechopucp.199701.014>
- De la Puente y Lavalle, M. (2017). *El Contrato en General: Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil (Tomo I)*. Lima: Palestra Editores.
- Díez-Picazo, L. (1996). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (Quinta ed., Vol. Primero). Madrid: Editorial Civitas.
- Espinoza Espinoza, J. (2010). *Acto Jurídico Negocial*. Gaceta Jurídica.
- Esquivel, J. (s.f.). *Guía Práctica de Inscripción de la Propiedad Inmuble*. Perú: Gaceta Jurídica.
- Faus Pujol, M. (2022). *Obligaciones y Contratos: Consumación del Contrato y sus Efectos*. Obtenido de vLex: <https://app.vlex.com/#vid/consumacion-contrato-efectos-844408877>
- Fernández Cruz, G. (2002). Introducción al estudio de la interpretación en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*(19), 146-164.

<https://doi.org/https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17249>

- Fernández, L. B., Rodríguez, Á. P., & Vera, B. P. (2019). *El Plazo de prescripción de la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de Escritura Pública y la Vulneración al derecho de propiedad en el Perú*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad César Vallejo: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/46730>
- Fix-Zamudio, H. (2007). *Metodología, Docencia e Investigación Jurídica*. Ediciones Porrúa.
- Gonzales , G. (2012). *Derecho Registral y Notarial Tomo II*. Jurista Editores.
- González Linares, N. (2006). *Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales*. Lima: Palestra Editores.
- Gonzales, G. (1980). *Estudio de Derecho Hipotecario: Tomo I*. Buenos Aires: Ediciones de Belgrano.
- Gonzales, G. (2015). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*. Gaceta Jurídica.
- Guerra, R. (s.f.). *El Registro de Predios: Antecedentes y Alcances*. Obtenido de academia.edu: https://www.academia.edu/7177533/EL_REGISTRO_DE_PREDIOS_ANTECEDENTES_Y_ALCANCES
- León Hilario, L. (2019). *Derecho Privado, Parte General: Negocios, Actos y Hechos Jurídicos* (Primera ed.). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Lohmann Luca de Tena, J. G. (1997). *El Negocio Jurídico*. Grijley.
- Mariani de Vidal, M. (2004). *Derechos Reales* (Séptima ed., Vol. I). Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía S.A.
- Melet Padrón, A. (2018). La Investigación Cualitativa en el Marco de la Ciencia Jurídica. *ANUARIO*, 41, 96-103.
- Monroy Gálvez, J. (2013). *Diccionario Procesal Civil*. Gaceta Jurídica.
- Morales Hervias, R. (2009). Hechos y Actos Jurídicos. *Foro Jurídico N° 9*, 14-24.
- Muro Rojo, M. (2016). *Contratos Civiles y Obligaciones: Temas Claves*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Ninamancco, J. F. (2015). *La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación de propietario del bien*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad Nacional Mayor de San Marcos: <https://hdl.handle.net/20.500.12672/4152>
- Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2001). *Tratado de las Obligaciones: Tomo I* (Segunda ed., Vol. XVI). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2008). *Compendio de Derecho de las Obligaciones*. Lima: Palestra Editores.
- Palacio Pimentel, G. (2006). *Las Obligaciones en el Derecho Civil Peruano* (Cuarta ed.). Lima: Editorial Huallaga.
- Pizarro, E. A. (2020). *Expediente civil N° 01021-2013-O-1308-JP-CI-04; Otorgamiento de Escritura Pública*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad Nacional de la Amazonía Peruana: <http://repositorio.unapiquitos.edu.pe/handle/20.500.12737/6645>
- Rimascca, A. (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. Gaceta Jurídica.
- Rioja Bermudez, A. (03 de Noviembre de 2010). *¿Prescribe la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de escritura pública del bien inmueble adquirido?* Obtenido de Procesal Civil: Información Doctrinaria y Jurisprudencial del Derecho Procesal Civil: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/11/03/prescribe-la-accion-del-comprador-para-solicitar-el-otorgamiento-de-escritura-publica-del-bien-inmueble-adquirido/>
- Rojas, J. (2018). *Medidas de Protección a la Propiedad Inmobiliaria desde el Registro*. Obtenido de Repositorio de la Dirección General de Bibliotecas de la Universidad San Martín de Porres: https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_ajae.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Roppo, V. (2009). *El Contrato* (Primera Edición Peruana ed.). (N. C. Torres, Trad.) Lima: Gaceta Jurídica.

- Ruiz, V. C., & Valles, S. G. (2018). *Control de validez del acto jurídico, en un proceso de otorgamiento de escritura pública vía proceso sumarísimo. Casación N° 4442-2015-Moquegua - IX Pleno Casatorio*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad Científica del Perú: <http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/1318>
- Sáez, J. L. (2015). *La reserva de dominio de bienes muebles*. Obtenido de Portal Dialnet de la Universidad de la Rioja: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=46492>
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. (s.f.). *Casación 2754-2013 - Lima Norte*. Obtenido de Repositorio Jurisprudencial de Casaciones de LP Pasión por el Derecho: <https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/09/Casacion-2754-2013-Lima-Norte-legis.pe-.pdf>
- Sánchez Pantaleón, N. Z. (2007). *Técnicas Y Metodología De La Investigación Jurídica*. Caracas, Venezuela: Editorial Livrosca.
- Tello, A. (1993). *Influencia de la función registral y su ubicación en la transmisión de la propiedad privada inmobiliaria en México*. Obtenido de Repositorio de la Dirección General de Bibliotecas de la Universidad Nacional Autónoma de México: <https://repositorio.unam.mx/contenidos/457272>
- Torres Vásquez, A. (2012). *Teoría General del Contrato: Tomo I*. Lima: Pacífico Editores.
- Torres Vásquez, A. (2015). *Acto Jurídico* (Quinta ed., Vol. I). Lima: Pacífico Editores .
- Torres, M. (2010). *El Nuevo Recurso de Casación Civil, Recientes Modificaciones y Repaso Jurisprudencial* . Lima: Gaceta Jurídica.
- Urbina, C. L. (2020). *El pacto de reserva de dominio sobre bienes inmuebles: análisis jurisprudencial de su naturaleza jurídica*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad Pontificia Comillas: El pacto de reserva de dominio: análisis jurisprudencial
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales. Posesión y Propiedad* (Primera ed., Vol. II). Lima: Universidad de Lima, Fondo Editorial.
- Vidal Ramírez, F. (2013). *El Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Vidal Ramos, R. (2010). *El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Obtenido de [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PR OPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PR OPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Villanueva, R. (s.f.). *Fides et ratio*. Obtenido de Contrato, Documento y Minuta: <http://www.ulasalle.edu.bo/es/index.php/component/joomdoc/FIDES%20 ET%20RATIO/Fides%20Et%20Ratio%205.pdf/download>
- Villavicencio, M. (2009). *Manual de Derecho Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- Vivar Morales, E. M. (1994). Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el Sistema Registral Peruano. *Derecho PUCP* (48), 117-130. <https://doi.org/https://doi.org/10.18800/derechopucp.199401.006>
- Vivar Morales, E., & Berrospi Vivar, S. (2021). *El Derecho Registral*. Fondo Editorial PUCP.
- Yépez, N. A. (1996). *La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles a través del contrato de compraventa en el derecho mexicano y en el derecho romano*. Obtenido de Repositorio de la Dirección General de Bibliotecas de la Universidad Nacional Autónoma de México: <https://repositorio.unam.mx/contenidos/341403>
- Zevallos, V. I. (2018). *Vulneración del Derecho de Propiedad de bienes inmuebles en el Proceso Judicial de Otorgamiento de escritura Pública como consecuencia de un Fraude Procesal*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad César Vallejo: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/31124>
- Zumaeta, P. (2005). *Temas de la Teoría del Proceso*. Lima: Jurista Editores.

Anexos

Anexo 01: Matriz De Consistencia

Título del Proyecto: “LA CONSUMACIÓN EFECTIVA DE LOS CONTRATOS CON CLÁUSULA DE RESERVA DE PROPIEDAD FRENTE AL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA – CAS N° 3371-2018-LIMA”

I. Problema	II. Objetivo	III. Hipótesis	IV. Variables e Indicadores	V. Metodología
<p>Problema General.</p> <p>¿Constituye el otorgamiento de escritura pública un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa en el que medie un pacto de reserva de propiedad?</p> <p>Problemas Específicos.</p>	<p>Objetivo General.</p> <p>Determinar si el otorgamiento de escritura pública constituye un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa en el que medie un pacto de reserva de propiedad.</p> <p>Objetivos Específicos.</p>	<p>Hipótesis General.</p> <p>El otorgamiento de escritura pública no constituye un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato de compraventa en el que medie un pacto de reserva de propiedad, puesto que si posible solicitarlo de acuerdo a la naturaleza de los acuerdos de las partes evidenciados en la interpretación del</p>	<p>Variable Independiente (X):</p> <p>La Consumación Efectiva de los contratos con cláusula de reserva de propiedad.</p> <p>Variable Dependiente (Y):</p> <p>El Otorgamiento de escritura pública.</p>	<p>Tipo de Investigación.</p> <p>Cualitativa.</p> <p>Diseño de la Investigación:</p> <p>Socio-Jurídica</p> <p>Población.</p> <p>Todas las casaciones emitidas por la sala civil de la corte suprema de justicia de la república del año 2018.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • ¿Resulta posible apartarse de los acuerdos surgidos de la voluntad declarada por las partes en atención al carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico? • ¿Basta con el otorgamiento de una escritura pública para transmitir la propiedad de un bien inmueble en un contrato de compraventa en la que se haya fijado la cláusula de reserva de propiedad? • ¿Qué resulta del otorgamiento de 	<ul style="list-style-type: none"> • Determinar si resulta posible apartarse de los acuerdos surgidos de la voluntad declarada por las partes en atención al carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico. • Establecer si basta con el otorgamiento de una escritura pública para transmitir la propiedad de un bien inmueble en un contrato de compraventa en la que se haya fijado la cláusula de reserva de propiedad. 	<p>negocio jurídico, tal como se evidenció en lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la República en la CAS N° 3371-2018-LIMA.</p> <p>Hipótesis Específicas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No resulta posible apartarse de los acuerdos surgidos de la voluntad declarada por las partes en atención al carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico. • No basta con el otorgamiento de una escritura pública para transmitir la propiedad de un bien inmueble en un 	<p>Indicadores de la Variable Independiente.</p> <p>X1. La Interpretación del Negocio Jurídico</p> <p>X2. El momento de transferencia de propiedad en el Pacto con Reserva de Propiedad.</p> <p>Indicadores de la Variable Dependiente.</p> <p>Y1. La función del otorgamiento de Escritura Pública en los Negocios Jurídicos.</p> <p>Y.2. La posibilidad de otorgar Escritura</p>	<p>Muestra.</p> <p>Casación 3371-2018.</p> <p>Método de investigación:</p> <p>Jurídico Sistemático</p> <p>Técnica de recolección de datos:</p> <p>Análisis documental de casos.</p> <p>Instrumento de recolección de datos:</p> <p>Análisis de sentencia.</p>
---	---	--	--	---

<p>escritura pública en un contrato con pacto de reserva de propiedad la formalización del negocio jurídico y la publicidad de una situación existente?</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Es posible evidenciar la posibilidad de otorgamiento de escritura pública en los contratos con cláusula de reserva de propiedad con lo establecido en los artículos 1584 y 2019 del Código Civil? 	<ul style="list-style-type: none"> • Explicar qué resulta del otorgamiento de escritura pública en un contrato con pacto de reserva de propiedad la formalización del negocio jurídico y la publicidad de una situación existente. • Determinar si es posible evidenciar la posibilidad de otorgamiento de escritura pública en los contratos con cláusula de reserva de propiedad con lo establecido en los artículos 1584 y 2019 del Código Civil. 	<p>contrato de compraventa en la que se haya fijado la cláusula de reserva de propiedad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resulta del otorgamiento de escritura pública en un contrato con pacto de reserva de propiedad la formalización del negocio jurídico y la publicidad de una situación existente. • Si es posible evidenciar la posibilidad de otorgamiento de escritura pública en los contratos con cláusula de reserva de propiedad con lo establecido en los artículos 1584 y 2019 del Código Civil. 	<p>Pública según el Código Civil.</p>	
--	--	---	---------------------------------------	--

Anexo 02: Sentencia Casatoria N° 3371-2018-Lima



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

Quando exista en un contrato de compraventa una cláusula con reserva de propiedad, el comprador recién adquiere la propiedad del bien cuando se ha pagado el precio pactado o parte determinada de él, esto es, cuando ha cumplido con la prestación que las partes establecieron en torno a ese pacto. Que el negocio jurídico se encuentre en minuta o en escritura pública es indiferente en torno a la transmisión de la propiedad, pues ésta sigue siendo del reservista hasta que se cancele la prestación respectiva.

Lima, nueve de febrero de dos mil veintiuno

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa N° 3371-2018, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso sobre otorgamiento de escritura pública, la parte demandante, **Luis Felipe Velásquez Coya, en nombre propio y en representación de María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit viuda de Velásquez**, ha interpuesto recurso de casación, mediante escrito de fecha 25 de junio de 2018¹, contra la sentencia de vista, de fecha 11 de abril de 2018², que confirmó la sentencia de primera instancia, de fecha 26 de setiembre de 2016³, que declaró

¹ Página 201.

² Página 180.

³ Página 152.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

infundada la demanda; en los seguidos con Antonio Daniel Cuba Badiola y Violeta Esther Cavero Guerrero de Cuba.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, de fecha 12 de marzo de 2015⁴, **Luis Felipe Velásquez Coya, en nombre propio y en representación de María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit viuda de Velásquez**, interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública respecto de la minuta de compraventa, de fecha 20 de junio de 2008, en la que se transfiere a favor de su padre, Felipe Velásquez Dávila, el departamento N° 201 y el estacionamiento N° 2, ubicados en el jirón Rondín N° 147, Urbanización San Borja, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas electrónicas N° 11070367 y N° 11070355, por la suma de cincuenta y ocho mil dólares americanos (USD 58,000.00), siendo que se canceló el monto de treinta y seis mil dólares americanos (USD 36,000.00) quedando un saldo pendiente de veintidós mil dólares americanos (USD 22,000.00), los que no se pudieron cancelar por incumplimiento de los demandados en no elevar a escritura pública la referida minuta.

⁴ Página 83.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA
Otorgamiento de escritura pública

2. Contestación de la demanda

La parte demandada, conformada por **Antonio Daniel Cuba Badiola** y **Violeta Esther Cavero Guerrero de Cuba**, contesta la demanda mediante escrito de fecha 15 de abril de 2015⁵, indicando:

- Que si bien celebraron el contrato que es objeto de demanda, éste no ha surtido sus efectos, además de haber sido resuelto de pleno derecho por ellos mismos, toda vez que el comprador, Felipe Vásquez Dávila, no cumplió con pagar el precio acordado, existiendo demanda de resolución de contrato, tal como lo admite la propia parte demandante.
- Como fluye de la cláusula sexta del mismo contrato se acordó que la compraventa se efectuaba con pacto de reserva de propiedad, conforme al artículo 1583 del Código Civil, lo que hace inviable que los accionantes pretendan se les otorgue la escritura pública de una compraventa que aún no surte sus efectos en su totalidad, habida cuenta que el derecho de propiedad aún lo mantienen.

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 26 de setiembre de 2016⁶, el Décimo Noveno Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvió declarar infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

⁵ Página 112.

⁶ Página 152.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

El Juzgado señaló que en la cláusula sexta del contrato de compraventa se estipuló un pacto de reserva de propiedad, lo que implica que la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia quedaría supeditada al cumplimiento de la cancelación del precio pactado, lo que no ha sucedido aquí, por lo que no puede exigirse se cumpla la formalización del contrato.

4. Recurso de apelación

Mediante escrito de fecha 7 de octubre de 2016⁷, los demandantes formulan recurso de apelación, siendo sus argumentos los siguientes:

- El juez no ha tenido en cuenta lo estipulado en la cláusula segunda, literal c), del contrato de compraventa, en la que se establece que el saldo de cuarenta mil dólares americanos (USD 40,000.00) serían pagados en un primer momento en un 50%, es decir, veinte mil dólares americanos (USD 20,000.00) a la firma de la minuta, y el otro 50% a la firma de la escritura pública.
- Está demostrado que el causante en su momento cumplió con cada uno de los pagos a los que se encontraba obligado y además canceló en total la suma de treinta y seis mil dólares americanos (USD 36,000.00), es decir, cumplió en exceso con abonar pagos acordados quedando un saldo pendiente de veintidós mil dólares americanos (USD 22,000.00).

⁷ Página 162.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

- El pago del primer 50% estaba supeditado a la firma de la minuta y no obstante haberse cumplido con abonar dicho importe, el vendedor no cumplió con firmar la misma.
- Existe una errada interpretación de la Casación N° 2754-2013/Lima Norte, toda vez que en ella también se menciona que se suspende la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado todo o una parte del precio.
- El juez ha señalado erradamente que tan solo se habría pagado la suma de dieciséis mil dólares americanos (USD 16,000.00), no obstante, que se ha demostrado el pago de treinta y seis mil dólares americanos (USD 36,000.00).

5. Sentencia de segunda instancia

Mediante sentencia de vista, de fecha 11 de abril de 2018, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima⁸, se confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró infundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública, bajo los siguientes fundamentos:

- Habiéndose establecido que las partes han celebrado un contrato de compraventa con reserva de propiedad acorde al cual sólo se ha cancelado una parte del saldo deudor, conforme se señala en el quinto y sexto considerando de la sentencia apelada, la parte vendedora demandada no puede ser obligada a otorgar la escritura

⁸ Página 180.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

pública en tanto el comprador no cumpla con el pago del precio pactado; consiguientemente, el juez ha emitido pronunciamiento acorde a lo actuado y al derecho.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El 25 de junio de 2018, la parte demandante, Luis Felipe Velásquez Coya, en nombre propio y en representación de las demandantes, María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit viuda de Velásquez, ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante la resolución de fecha 9 de abril de 2019⁹, por la siguiente causal: **infracción normativa de los artículos 168, 169, 170 y 173 del Código Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en la correcta aplicación de las cláusulas pactadas en el contrato de compraventa, de fecha 20 de junio de 2008. Se trata de determinar si corresponde o no que la parte emplazada otorgue escritura pública a favor de los demandantes.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero. Causales del recurso de casación

El presente recurso de casación fue declarado procedente por causales de orden material, referidas a la interpretación efectiva del acto jurídico,

⁹ Página 46, del cuaderno de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

interpretación sistemática de sus cláusulas, la interpretación integral y los actos realizables del adquirente en el contexto del otorgamiento de la escritura pública.

Segundo. La interpretación del negocio jurídico

Las normas interpretativas del negocio jurídico no son solamente máximas lógicas sugeridas por el legislador o meros consejos o directivas, sino normas legales que obligan a los diversos intérpretes del negocio jurídico. En esa perspectiva, el Código Civil ha establecido un sistema interpretativo que parte de la interpretación textual y extratextual (artículo 168: expresión y buena fe), a las que se añade una interpretación sistemática (artículo 169) y una funcional (artículo 170). Cabe agregar que es posible desde una mirada contractual que se tenga en cuenta las reglas de la buena fe y la común intención de las partes (artículo 1362).

Tercero. La materia controvertida

En el presente caso, sin duda, hay unos pagos que deben ser honrados, pero ese no es el tema en controversia, sino si se había colocado cláusula impeditiva para el otorgamiento de la escritura pública ante la existencia de deuda y si el pacto con reserva de propiedad impide la suscripción de escritura pública respectiva.

Cuarto. El programa contractual

Trazado ese panorama, se advierte en el contrato celebrado, el 20 de junio de 2008, que las partes al diseñar el programa contractual



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

expresamente dijeron en la cláusula segunda que el saldo restante debería ser cancelado en dos tramos, no estableciéndose condición impeditiva alguna para la firma de la escritura pública, lo se infiere de una interpretación literal surgida de la lectura de las estipulaciones contractuales, al extremo que es la escritura pública la que debe suscribirse para recibir el saldo y no al revés (*"y el otro 50% de USD 20,000.00 dólares a la firma de la escritura pública"*).

Quinto. Pacto con reserva de propiedad

De otro lado, la sentencia impugnada sostiene que no cabe otorgamiento de escritura pública porque existe pacto con reserva de propiedad. Se trata de error manifiesto, en tanto ello no fluye ni literal, ni sistemáticamente del contrato. Así la cláusula sexta del contrato dice lo siguiente: *"Esta compraventa se efectúa con pacto de reserva de propiedad conforme al artículo 1583 del Código Civil, hasta que el comprador haya pagado la totalidad del saldo pendiente del precio estipulado"*. No hay nada en lo allí señalado que impida el otorgamiento de la escritura pública, existiendo confusión en la sentencia impugnada entre lo que es la formalización del contrato con la transferencia de la propiedad.

Sexto. La transmisión de la propiedad en el pacto con reserva de propiedad

El pacto con reserva de propiedad se encuentra contemplado en el artículo 1583 del Código Civil, norma que indica *"En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido". De su lectura se infiere que cuando exista en un contrato de compraventa una cláusula con reserva de propiedad, el comprador recién adquiere la propiedad del bien cuando se ha pagado el precio pactado o parte determinada de él, esto es, cuando ha cumplido con la prestación que las partes establecieron en torno a ese pacto. Que éste se encuentre en minuta o en escritura pública es indiferente en torno a la transmisión de la propiedad, pues ésta sigue siendo del vendedor hasta que se cancele la prestación respectiva.

Sétimo. La formalización del negocio jurídico

Ello es así porque el otorgamiento de escritura pública sirve para formalizar el acto jurídico y para publicitar una situación existente, pero de ninguna manera supone que se desatiendan las cláusulas incorporadas al contrato; de suerte que al desestimarse la demanda bajo el criterio que con el otorgamiento estaría operando la transferencia de la propiedad se incurre en error, pues ella queda en manos del reservista hasta el pago.

Octavo. Posibilidad de otorgamiento de la escritura pública

Por lo demás, que pueda otorgarse escritura pública se evidencia con absoluta claridad cuando el artículo 1584 del Código Civil, señala que el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

pacto con reserva de propiedad es oponible a terceros cuando se trate de bienes inscritos y cuando el 2019 del mismo cuerpo legal establece que se trata de pacto posible de inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble, circunstancias que solo pueden ocurrir si existe la escritura pública correspondiente.

Noveno. Alcances funcionales del otorgamiento

Así las cosas, corresponde casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia revocarse la sentencia de primera instancia al no ajustarse la decisión a derecho, reiterando que el otorgamiento que aquí se otorga no genera transferencia de propiedad, que los temas de resolución de contrato que pudieran existir deben ser ventilados en otra vía, al no haber sido materia de decisión alguna en el presente proceso y que el otorgamiento que aquí se dispone no exonera en nada el pago de las sumas adeudadas.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos y aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, **Luis Felipe Velásquez Coya, en nombre propio y en representación de María Guadalupe Velásquez Coya y Bertha Coya Petit viuda de Velásquez**; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista, de fecha 11 de abril de 2018; **actuando en sede de instancia**: **REVOCARON** la sentencia de primera instancia, de fecha 26 de setiembre de 2016, que declaró infundada la demanda, reformándola la declararon **fundada**, por ende



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3371-2018
LIMA

Otorgamiento de escritura pública

la parte demandada debe otorgar escritura pública respecto del contrato de compraventa con arras confirmatorias, de fecha 20 de junio de 2008. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a Ley; en los seguidos con Antonio Daniel Cuba Badiola y Violeta Esther Cavero Guerrero de Cuba, sobre otorgamiento de escritura pública; *devuélvase*. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

LLAP UNCHÓN

Vmbs/Mam

Anexo 03: Proyecto De Ley

PROYECTO DE LEY

MODIFICACIÓN DEL ART. 1584 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECIENDO EL CAMBIO DE TÉRMINO DE BIENES INSCRITOS A BIENES INSCRIBIBLES

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución Política del Perú en su artículo 02, numeral 14, reconoce que toda persona tiene derecho a contratar con fines lícitos, siempre que estos no contravengan leyes de orden público, además, el numeral 16, reconoce la protección de la propiedad como derecho fundamental de toda persona y el Código Civil regula las relaciones contractuales en su Libro VII como fuentes de obligaciones, en ese sentido, se enmarca la existencia de contratos nominados tales como el de compraventa, el cual, según su regulación en el Código Civil en el Título I, Sección Segunda sobre contratos nominados del libro antes mencionado, admite la posibilidad de incorporar acuerdos típicos tales como la de reserva de propiedad la cual se regula en el Subcapítulo II del Capítulo Décimo sobre el título en cuestión.

Al respecto, se prevé el Artículo 1584 sobre la oponibilidad del pacto de reserva de propiedad, cuyo texto actual es el siguiente:

“Artículo 1584 - Oponibilidad del Pacto de Reserva de Propiedad. – La reserva de propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo.

Si se trata de bienes inscritos, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado”

Frente a este supuesto normativo, la presente iniciativa legislativa, tiene como objetivo variar el término que delimita el contenido del segundo párrafo del presente artículo, o sea, el relativo a los bienes inscritos según se observó, por uno más preciso como el de bienes inscribibles, el cual permite cerrar determinados vacíos, interpretar adecuadamente el objeto del artículo y no incurrir en error en como posteriormente se detallará.

La iniciativa legislativa propuesta, mantiene una relación intrínseca con los artículos 2012 y 2022 del Código Civil los cuales hacen referencia al criterio de la Publicidad Registral y a la Oposición de Derechos Reales respectivamente, cuyo texto del primero es el siguiente: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*, y sobre el segundo se establece que *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”*.

En ese sentido, se reconoce que la inscripción registral, al ser su publicidad una presunción absoluta, que no admite prueba en contrario, dota de formalidad divulgada frente a terceros todo lo contenido en los registros, es decir, permite presumir la existencia de un derecho o situación jurídica determinada frente a al resto de personas sin que estos puedan afirmar su desconocimiento.

Este precepto normativo, constituye el sustento de la oponibilidad contenida en el artículo 2022, en el cual se fija un regla de observancia obligatoria sobre los bienes inmuebles pero que es susceptible de interpretación extensiva en el sentido de reconocer que, contraponer un derecho real frente a un tercero, requiere necesariamente de una inscripción previa en los registros con respecto al derecho al que se opone, en el marco de la clasificación de los bienes susceptibles de inscripción con el fin de prevalecer la importancia de los Registros Públicos.

Es por esto que, la forma en la que ha sido regulado el artículo 1584, permite una interpretación errada al mencionar “bienes inscritos” en lugar de bienes inscribibles, partiendo de la idea contenida en el primer párrafo del artículo en cuestión el cual posibilita al vendedor a hacer oponible este pacto solo con documento escrito de fecha cierta, desatendiendo la finalidad de la inscripción registral y permitiendo la informalidad entre los vendedores que toman esta regla como opcional, de forma que al hacer una distinción entre ambos supuestos desde la óptica de bienes inscribibles y no inscribibles, si se tendría presente indudablemente el carácter imperativo de la inscripción registral respecto del pacto de reserva de propiedad para su oponibilidad.

Esta idea también se encuentra contenida en El VII Pleno Casatorio Civil al mencionar que “Este precepto establece que la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente inscrito. Es decir, el conflicto de derechos en cuestión se dirime en favor de la inscripción registral. Por consiguiente, llama la atención que se haya invocado al artículo 1584 del Código Civil como una norma que supuestamente favorece a la propiedad no inscrita, cuando en realidad es todo lo contrario, puesto que expresamente resuelve el conflicto de derechos en base a un criterio registral”.

Tal situación incluso era advertida por el autor Castillo (2010) al indicar que:

“(…) dudamos mucho de que se pueda beneficiar al vendedor que actuó negligentemente al no preocuparse de inscribir el bien en el Registro, así como igualmente a quien obvió inscribir la compraventa con reserva de propiedad. No creemos que esta persona pudiera hacer valer sus derechos única y exclusivamente con el requisito establecido en el primer párrafo del artículo 1584, vale decir, con un escrito de fecha cierta anterior al embargo”.

En atención a todo lo expuesto, la presente iniciativa legislativa propone la modificación del término bienes inscritos vigente a la fecha, el cual resulta impreciso y vago por los motivos señalados, por el término bienes inscribibles, que delimita en un sentido más entendible la regla a la cual se refiere lo contenido en este precepto normativo regulado por el Código Civil.

II. ANÁLISIS DE COSTO Y BENEFICIO

La presente iniciativa legislativa contiene un gran efecto positivo en la regulación normativa de la cláusula de reserva de propiedad para los contratos de compraventa al establecer preceptos más claros e idóneos de acuerdo a los fines contractuales modernos respecto de los cuales necesariamente tiene que existir una adecuada tutela a la propiedad, por lo que esto implica obtener como resultados, una mejora en el sistema comercial, económico y judicial de la nación, en el sentido que los contratantes tendrán mayor seguridad respecto de las actuaciones ejecutivas del contrato al mantenerse acordes al principio de la buena fe, además, al tener una idea clara, no será necesario recurrir a la vía

jurisdiccional, generando menos carga laboral al aparato judicial y una mayor celeridad para resolver otros casos, por lo que la aplicación de propuesta normativa no involucra ningún costo al Estado, por el contrario, únicamente se observan beneficios para los ciudadanos y el respeto a su autonomía de la voluntad privada.

III. IMPACTO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta normativa aplicará sus efectos en la legislación civil sustantiva, sobre los alcances de la cláusula de reserva de propiedad con respecto a bienes inscribibles para los contratos de compraventa desde la delimitación de su obligatoria inscripción en los registros públicos para que adquiera eficacia en su oponibilidad frente a terceros, con el fin de tutelar adecuadamente tanto la buena fe contractual como el derecho de propiedad de los contratantes.

IV. FORMULA NORMATIVA

PROYECTO DE LEY

MODIFICACIÓN DEL ART. 1584 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECIENDO EL CAMBIO DE TÉRMINO DE BIENES INSCRITOS A BIENES INSCRIBIBLES

ARTÍCULO 1584º.- Oponibilidad del Pacto de Reserva de Propiedad.

La reserva de propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo.

Si se trata de bienes inscribibles, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado.

Anexo 04: Diapositivas

UCP

Facultad de
Derecho & Ciencias
Políticas

**"LA CONSUMACIÓN EFECTIVA DE LOS CONTRATOS
CON CLÁUSULA DE RESERVA DE PROPIEDAD FRENTE
AL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA"**

CAS. 3371-2018-LIMA

Bach. RABANAL CARRILLO, ABEL MARTÍN SEBASTIÁN
Bach. ALVARADO LEÓN, EDGAR ALEJANDRO

Para optar por el título
Profesional de **Abogado**

UCP

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Antonio **Cuba Badiola**
Violeta **Cavero Guerrero**
Felipe **Velásquez Dávila**

Departamento **N° 201** y Estacionamiento **N° 02**

Estipulaciones Contractuales Relevantes:

- **Cláusula 2da.** - Precio y Modo de Pago
- **Cláusula 6ta.** - Reserva de Propiedad

CONSIDERACIONES PRELIMINARES



DESCRIPCIÓN **DE LA LITIS**

Demanda Interpuesta por
Sucesión Velásquez Dávila y
contestación emplazados.

Litis



RESOLUCIÓN **1RA INSTANCIA**

Declarar **infundada** la pretensión
de los demandantes.

CONSIDERACIONES PRELIMINARES



RESOLUCIÓN **2DA INSTANCIA**

Resolvieron **confirmar** la sentencia
de primera instancia apelada..



Casación

INTERPOSICIÓN **RECURSO DE CASACIÓN**

Bajo la causal de Infracción
normativa de los artículos 168,
169, 170 y 173 del C.C.



02. Planteamiento del Problema

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Problema General:
¿Constituye el Otorgamiento de Escritura Pública un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato con reserva de propiedad?

Hipótesis General:
El otorgamiento de Escritura Pública No constituye un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato con reserva de propiedad?



Objetivo General:
Determinar si el otorgamiento de Escritura Pública constituye un elemento exclusivo de la consumación efectiva del contrato con reserva de propiedad.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



VARIABLE INDEPENDIENTE	VARIABLE DEPENDIENTE
LA CONSUMACIÓN EFECTIVA DE LOS CONTRATOS CON RESERVA DE PROPIEDAD	EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
<p>La Interpretación del Negocio Jurídico</p> <hr/> <p>El Momento de la Transferencia de Propiedad en el Pacto con Reserva de Propiedad</p>	<p>La Función del Otorgamiento de Escritura Pública</p> <hr/> <p>La Posibilidad de Otorgar Escritura Pública según el Código Civil</p>

BASES TEÓRICAS



ACTO & NEGOCIO JURÍDICO

La Interpretación del Negocio Jurídico en nuestro Sistema Civil Peruano.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

El Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y sus Implicaciones Normativas.

TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

El Modelo Espiritualista como Sistema Fijado para Transferir la Propiedad en el Perú.

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

El Otorgamiento de Escritura Pública de Bienes Inmuebles.

Metodología de la Investigación



Método de Investigación

Investigación con **Enfoque Cualitativo** aplicando la técnica de la **Investigación Jurídica** y el **Método Sistemático**.



Tipo y Nivel de Investigación

Investigación de **Tipo Documental** dentro del nivel de los **Estudios Exploratorios**.



Población y Muestra

La población se conforma de todas las sentencias emitidas por la S.C.P.C.S.J. durante el 2018. **CAS: 3371-2018-Lima**.



Técnica e Instrumento

Técnica basada en el **Análisis Documental** y como Instrumento se utilizó el **Fichaje de Materiales Escritos**.



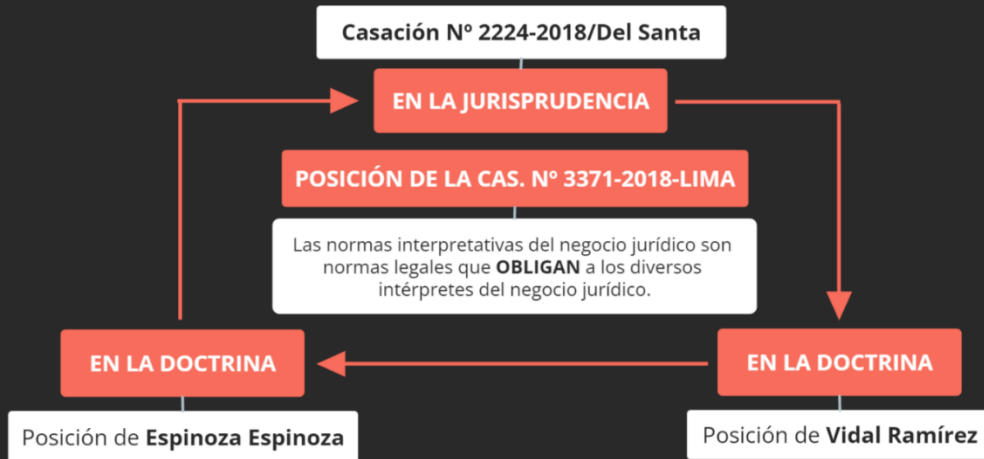
05.

Resultados de la Investigación

RESULTADOS: GRÁFICO 01



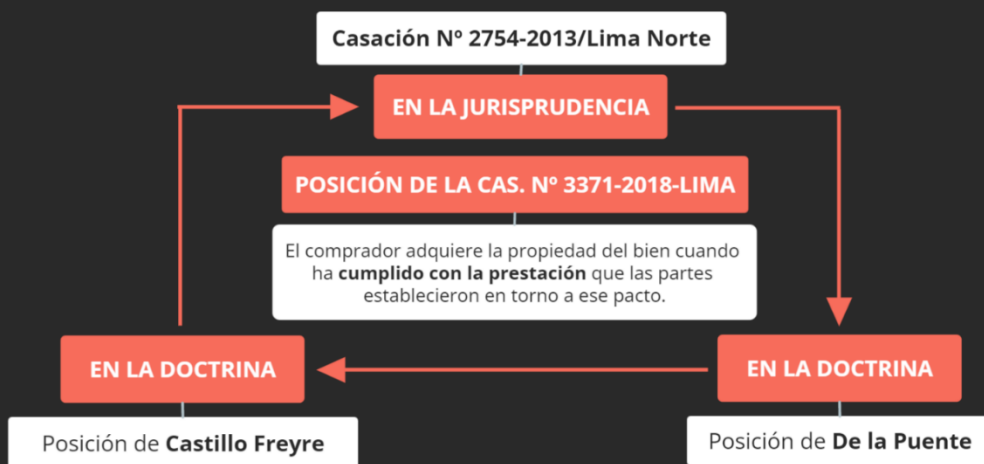
ANÁLISIS DEL **CARÁCTER** DE LAS NORMAS INTERPRETATIVAS DEL NEGOCIO JURÍDICO



RESULTADOS: GRÁFICO 02



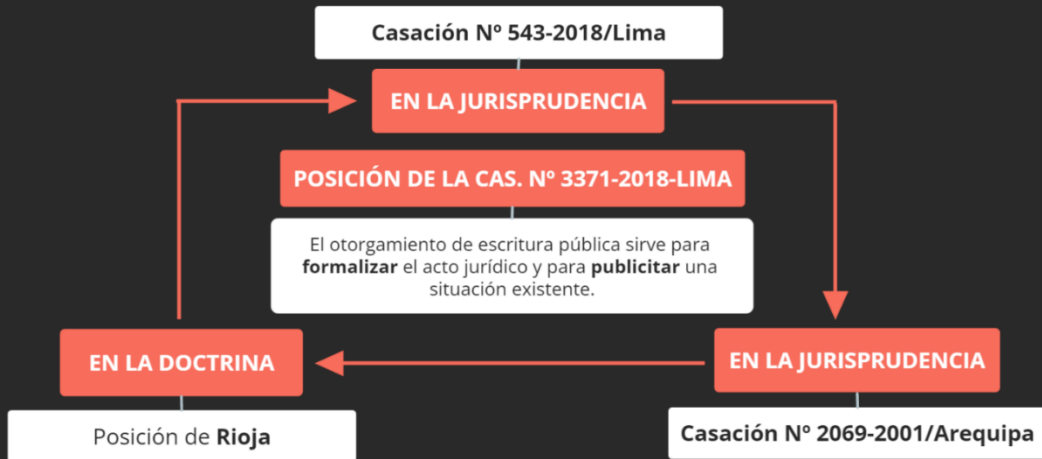
ANÁLISIS DEL **MOMENTO** DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD EN EL PACTO CON RESERVA DE PROPIEDAD



RESULTADOS: GRÁFICO 03



ANÁLISIS DE LA **FUNCIÓN** DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA EN UN NEGOCIO JURÍDICO



RESULTADOS: GRÁFICO 04



ANÁLISIS DE LA **POSIBILIDAD** DE OTORGAR ESCRITURA PÚBLICA EN CONTRATOS CON RESERVA DE PROPIEDAD SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL



DISCUSIÓN



Análisis Gráfico 01

Se evidencia **unanimidad** entre las Diferentes Posiciones presentadas.

Análisis Gráfico 04

Se evidencia la **existencia de una escritura pública** en la que se encuentre contenido lo dispuesto en el Art. 1584 del C.C..



Análisis Gráfico 02

Se evidencia que **solo la transferencia** de propiedad está condicionada al cumplimiento pago mas no el otorgamiento de escritura pública.

Análisis Gráfico 03

Se evidencia uniformidad en la apreciación de la función del otorgamiento de escritura pública como medio de **formalización y publicidad** de un determinado acto o negocio jurídico.

CONCLUSIONES



01 Sobre las Normas Interpretativas

El carácter de las normas de interpretación del negocio jurídico **es de observancia y aplicación obligatoria**

02 Sobre la Transferencia de Propiedad

El momento de la transferencia de este derecho, este **no está condicionado** al otorgamiento de escritura pública.

03 Sobre la Función de la Escritura Pública

Tiene la función de dotar de **formalidad** y establecer frente al resto el **carácter indudable del conocimiento** de dicha situación.

04 Sobre la Posibilidad en el Código Civil

Es posible deducir la existencia de una escritura pública **previo a la consumación** del negocio jurídico.

05 Conclusión General



01 Sobre la **reforma** normativa del Ar. 1584



02 **Difundir** el contenido de la investigación.



03 **Tomar en cuenta** la investigación en futuras litis.



04 Se **considere** a los registros públicos desde su naturaleza accesoria.



Recomendaciones

05 **Orientar** al sector comercial los alcances del pacto de reserva de propiedad.



PROYECTO DE LEY

"MODIFICACIÓN DEL **ART. 1584** DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECIENDO EL CAMBIO DE TÉRMINO DE BIENES INSCRITOS A BIENES INSCRIBIBLES"





EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

tiene como objetivo variar el término que delimita el contenido del segundo párrafo del presente artículo.



ANÁLISIS DE COSTO BENEFICIO

La presente iniciativa legislativa contiene un gran efecto positivo en la regulación normativa.



IMPACTO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta normativa aplicará sus efectos en la legislación civil sustantiva.



"MODIFICACIÓN DEL ART. 1584 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECIENDO EL CAMBIO DE TÉRMINO DE BIENES INSCRITOS A BIENES INSCRIBIBLES"

FORMULA NORMATIVA

ARTÍCULO 1584°.- Oponibilidad del Pacto de Reserva de Propiedad. La reserva de propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo. **Si se trata de bienes inscribibles**, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado.



¡MUCHAS GRACIAS!

BACH. RABANAL CARRILLO, ABEL MARTÍN SEBASTIÁN

BACH. ALVARADO LEÓN, EDGAR ALEJANDRO