



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

“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”

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
ABOGADA**

**AUTORAS:**

Fernández Quiroz Leticia Beatriz (ORCID: 000-0002-2992-1597)

Rodríguez Tacanga Ángel Paola (ORCID: 000-0002-8132-1302)

Vera Rodríguez Bertha Precilia (ORCID: 000-0001-8029-742X)

**ASESOR:**

Dr. Jhon Elionel Matienzo Mendoza (ORCID: 000-0002-2256-8831)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derechos Fundamentales

**TRUJILLO- PERÚ**

**2019**

## **Dedicatoria**

A Dios por ser el inspirador y darnos las fuerzas para continuar en este proceso de obtener uno de nuestros anhelos más deseados.

A nuestros padres, porque en todo momento nos brindaron el apoyo incondicional; con su amor, sacrificio y trabajo que nos permitieron poder conseguir nuestras metas propuestas.

A toda nuestra familia porque con sus oraciones, consejos y palabras de aliento hicieron de nosotras mejores personas y nos acompañaron en esta meta.

## **Agradecimiento**

Agradecemos a Dios por haber guiado nuestras vidas y permitirnos concluir esta etapa profesional, por ser nuestra fortaleza en los momentos más difíciles.

A nuestros padres porque con su entrega, sus consejos y su amor nos motivaron a continuar a lo largo de la carrera, sin ustedes nada hubiera sido posible, siempre serán indispensables en nuestras vidas.

A nuestro asesor Dr. Jhon Elionel Matienzo Mendoza, por la paciencia -y enseñanzas brindadas durante todo el proceso de aprendizaje para poder culminar con el proyecto de investigación.

Al doctor Oscar Javier Salazar Vásquez, por sus enseñanzas, por su ejemplo como persona y profesional; sobre todo por su amistad brindada que nos ayudaron en nuestra formación profesional.

## **Página del Jurado**

## Página del Jurado

## Página del Jurado

## Declaratoria de Autenticidad



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO



### DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Bertha Rocío Vera Rodríguez  
estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo en Trujillo; declaro  
que el trabajo académico titulado  
El Plazo de prescripción de la acción del  
consumidor para reclamar el otorgamiento de créditos  
bancarios y la vulneración al deber de seguridad en  
el Perú

Presentada, en ..... folios para la obtención del grado académico/título profesional de  
..... es de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

- He mencionado todas las fuentes implicadas en el presente trabajo de investigación identificado correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo establecido por las normas de elaboración de trabajo académico.
- No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresadamente señaladas en este trabajo.
- Este trabajo de investigación no ha sido previamente presentado completo ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
- Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.
- De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Trujillo, 12 de Febrero de 2016

Bertha Rocío Vera Rodríguez  
Estudiante: Bertha Rocío Vera Rodríguez  
DNI: 48859425

Escuela Profesional de  
Derecho  
C/ 14 de Mayo  
Tel: 0434 400 000 Fax: 0434 400 000  
Calle 14 de Mayo 1117

Plaza para  
el pago de  
matrícula



DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Angel Paolo Rodriguez Toranzo  
 estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo de Trujillo, declaro  
 que el trabajo académico titulado  
 "El Plan de promoción de la acción de combatir  
para reducir el abastecimiento de drogas  
Tabla y la vulneración de acceso de propiedad en  
el Perú"

Presentada, en ..... años para la obtención del grado académico/título profesional de .....  
 es de mi autoría,

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

- He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación identificado-correctamente toda cita textual o de párrafos proveniente de otras fuentes, de acuerdo establecido por las normas de elaboración de trabajo académico.
- No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresadamente señaladas en este trabajo.
- Este trabajo de investigación no ha sido prestamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académica o título profesional.
- Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.
- De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Trujillo, 12 de Febrero de 2020

Estudiante: Angel Paolo Rodriguez Toranzo  
 DNI: 70473338





DECLARACIÓN DE AUTOCÍA

Yo, Leticia Bustos Fernandez Quiroz  
 estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo de Trujillo; declaro  
 que el trabajo académico titulado  
 \* El plazo de prescripción de la acción del consumidor 2014  
resolvió el deber jurídico de su escritura pública y la defensa  
con el deber de propiedad en el PNU?

Presentada, en \_\_\_\_\_ fecha para la obtención del grado académico/título profesional de  
 \_\_\_\_\_ as de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

- He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación (identificada correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo establecido por las normas de elaboración de trabajo académico).
- No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresadamente señaladas en este trabajo.
- Este trabajo de investigación no ha sido previamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
- Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.
- De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinen el procedimiento disciplinario.

Trujillo, 18 de Febrero de 2020

Leticia Bustos Fernandez Quiroz  
 Estudiante: Leticia Bustos Fernandez Quiroz  
 DNI: 48244672

## Presentación

Señores miembros del Jurado calificador.

De mi especial consideración:

Por medio de las presentes reciba nuestro cordial saludo, alumnas y Bachilleres en Derecho de esta distinguida casa de estudios, en esta oportunidad presentamos ante ustedes nuestro trabajo de investigación que tiene como título **“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”**, donde buscamos proponer la imprescriptibilidad en la acción de otorgamiento de escritura pública como defensa a la protección del derecho de propiedad ya adquirido al momento de realizarse el contrato de compraventa habiéndose perfeccionado con la manifestación de voluntad de las partes, como bien sabemos el otorgamiento de escritura pública solo busca dar mayor formalidad al acto jurídico ya establecido; entonces de acuerdo a la teoría propuesta lo que se busca es brindar toda la protección al nuevo y único propietario ofreciéndole las herramientas necesarias para la obtención de su escritura pública y posteriormente realizar la inscripción en registros públicos donde le brindaran la plena seguridad de su derecho de propiedad; este trabajo se desarrolla en base a una investigación bibliográfica, recurriendo a fichas bibliográficas y linkografías, cuya finalidad es brindar información confiable, validando los resultados de acuerdo a las muestras obtenidas en base al instrumento de la entrevista y el análisis de documentos.

El presente desarrollo consta de tres capítulos específicos, el primer capítulo referido a: “Derecho de propiedad y sus implicancias en el Perú”, contando con siete subcapítulos a desarrollar, donde detallaremos la forma en cómo se consolida el contrato de compraventa, las formas en como este se perfecciona y sus aspectos más relevantes, resaltando posturas de diversos autores acerca del derecho de propiedad entre otros; el segundo capítulo referido a: “Otorgamiento de la Escritura Pública”, teniendo seis sub capítulos a desarrollar, en estos ítem se tomara en cuenta las definiciones de escritura pública y las formas de accionar para el otorgamiento de la escritura pública; y finalmente como tercer capítulo: “Plazo de prescripción de la acción de otorgamiento de escritura pública”, que consta de cuatro sub capítulos, aquí analizaremos las diversas posturas acerca de la imprescriptibilidad del otorgamiento de la escritura pública en defensa del derecho de propiedad; esperando cubrir las expectativas del lector

## ÍNDICE

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Página del Jurado .....	iv
Declaratoria de Autenticidad.....	vii
Presentación .....	x
ÍNDICE .....	xi
Resumen .....	xiv
Abstract .....	xv
I.- INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA.....	1
II.- MARCO TEÓRICO.....	4
CAPÍTULO II: .....	4
DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS IMPLICANCIAS EN EL PERÚ .....	4
2.1.- LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD: COMPRAVENTA.....	4
2.2.- LA FORMA DE LA COMPRAVENTA .....	5
2.3.- EL PERFECCIONAMIENTO DE LA ADQUISICIÓN .....	7
2.4.- DERECHO DE PROPIEDAD .....	8
2.5.- CONCEPTO CONSTITUCIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD .....	10
2.6.- OBJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD .....	11
2.7.- CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA DOCTRINA .....	13
2.7.1.- ES UN DERECHO REAL .....	13
2.7.2.- ES UN DERECHO ABSOLUTO .....	13
2.9.- ES UN DERECHO PERPETUO .....	15
CAPÍTULO III: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA .....	16
1.- DEFINICIÓN.....	16
2.- SUSTENTO JURÍDICO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA .....	17

3.- PROCESO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.....	18
4.- FINALIDAD Y EFECTOS DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA .....	18
5.- INSCRIPCIÓN Y OPONIBILIDAD EN LOS REGISTROS PÚBLICOS .....	20
5.1.- ESCRITURA PÚBLICA CONCEBIDO COMO UN DERECHO .....	22
6.- POSICIÓN DE LA CORTE RESPECTO AL PLAZO PRESCRIPTIVO DE 10 AÑOS PARA DEMANDAR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.....	23
CAPÍTULO IV:.....	25
1.- DEFINICIÓN.....	25
2.- FUNDAMENTO LEGAL .....	26
3.- POSICIONES DE LOS AUTORES SOBRE EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN EN EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA .....	26
4.- POSICIÓN DE LA CORTE: CASACIONES A FAVOR DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA .....	27
4.1.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	29
4.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO .....	29
4.3.- SUPUESTOS, OBJETIVOS DEL TRABAJO.....	30
4.3.1.- OBJETIVO PRINCIPAL .....	30
4.3.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	30
5.- MÉTODO .....	31
5.1.- DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	31
5.2.- MÉTODOS DE MUESTREO .....	31
5.3.- RIGOR CIENTÍFICO .....	33
5.4.- ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS.....	33
5.5.- ASPECTOS ÉTICOS .....	34
6.- RESULTADOS.....	35
V.- CONCLUSIONES .....	60
VI.- RECOMENDACIONES.....	61
VII.- REFERENCIAS .....	62
ANEXOS.....	64
INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018.....	71

LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 2001 INC 1 DEL CÓDIGO CIVIL A FIN DE QUE LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN NO PUEDEN SER APLICABLES A LAS ACCIONES QUE BUSCAN PROTEGER EL DERECHO DE PROPIEDAD YA ADQUIRIDO .....	87
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	88
ANÁLISIS DE COSTO BENEFICIO .....	89
EFFECTO DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL .....	89
DISPOSICIONES FINALES .....	89
ANEXO N° 04 .....	90
ANEXO N° 05 .....	94
LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA .....	94
ANEXO N° 06: AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN .....	98

## **Resumen**

El proyecto de investigación lleva como Título: “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” el cual se desarrolló en la ciudad de Trujillo, en el periodo de un año desde el mes de abril del 2018 y finalizando en el mes de diciembre del 2018, los fundamentos o teorías que se enmarcan en el desarrollo de nuestra investigación es en base a la Jurisprudencia (casaciones) emitidos por los órganos jurisdicciones civiles, análisis de documento respecto a la doctrina peruana y entrevistas a especialistas en el caso, el método desarrollado es el estudio de caso, utilizando el tipo de investigación cualitativa, por cual no requiere de una determinada población y muestra, llegando a la conclusión y estando acorde de la defensa del derecho de propiedad el plazo de otorgamiento de escrituras publica es imprescriptible.

### **Palabras Claves**

Prescripción- plazo- escritura pública- propiedad- vulneración

## **Abstract**

The research project has as Title: "The term of prescription of the action of the buyer to request the granting of a public deed and the violation of property rights in Peru" which took place in the city of Trujillo, during the period of one year from the month of April 2018 and ending in December 2018, the foundations or theories that are part of the development of our investigation is based on the jurisprudence (casaciones) issued by the civil jurisdictions, analysis of document regarding Peruvian doctrine and interviews with specialists in the case, the method developed is the case study, using the type of qualitative research, which does not require a certain population and sample, reaching the conclusion and being in agreement with the defense of the right of property the term of grant of public deeds is imprescriptible.

### **Keywords**

Prescription- term- public deed- property- infringement

## **I.- INTRODUCCIÓN**

### **1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA**

Nuestro Estado Peruano cuenta con un cuerpo normativo que concuerda con nuestra constitución política, es decir, básicamente toda la escala normativa existente tiene su fundamento con lo establecido dentro de la ley de leyes, tal es el caso, del derecho a la propiedad y todo lo que regula esta figura jurídica, en tanto nace en el artículo 2° inc.16 de la Constitución, donde precisa que la propiedad es un derecho fundamental que tiene toda persona. Ahora bien, con el fin de salvaguardar el este derecho, se ha desplegado una serie de normativas que buscan proteger, tutelar y dar mayor seguridad a todo derecho de propiedad que surja en el tráfico diario de bienes y derechos, atendiendo a que se tratan de derechos patrimoniales.

Para que el derecho de propiedad adquiriera relevancia y protección jurídica ha de seguir una serie de actos, que, si bien no son necesarios para el perfeccionamiento del contrato de adquisición de la propiedad, sí son necesarios para dotar al derecho adquirido de la máxima protección jurídica que sea necesaria con el fin de evitar cualquier entorpecimiento en el disfrute y goce de ese derecho en el futuro. Bien sabemos que, por ejemplo, en el caso de las adquisiciones de la propiedad a través de un contrato de compraventa, basta con la sola manifestación de la voluntad para lograr su perfeccionamiento, independientemente de la vía que se adopte para manifestar dicha voluntad (sea verbal, escrita, tácita, etc.), pero debemos precisar que, el hecho que el contrato se haya consumado perfectamente no implica que se encuentre plenamente protegido, para ello resulta indispensable hoy en día que se consolide en una minuta y posteriormente sea elevado o conste en una escritura pública para así poder llegar a la inscripción en registros públicos, es allí donde se va a gozar de una verdadera protección jurídica sabiendo que el contenido del registro es de conocimiento erga omnes bajo una presunción iuris et de jure.

El problema surge cuando evidenciamos que en nuestra normativa, precisamente en nuestro código civil en el artículo 2001° inc.1, se hace referencia a la prescriptibilidad cuyo plazo es de 10 años para poder ejercer nuestro derecho de solicitar judicialmente el otorgamiento de escritura pública en los casos en que se haya adquirido una propiedad bajo otra modalidad y dicha adquisición aún no se encuentre inscrita en registros públicos; es allí donde nos encontramos ante el siguiente supuesto cuando el nuevo propietario quiere llegar a formalizar su bien y pide al vendedor que firme su escritura pública, ante la negativa de él, lo único que puede hacer el nuevo



propietario es exigirlo vía judicial interponiendo una demanda de otorgamiento de escritura pública a través de un proceso sumarísimo, pese a ello habiendo ya transcurrido el plazo prescriptorio el vendedor puede proponer una excepción de prescripción, el cual obstaculiza poder llegar a tener el pleno derecho de propiedad, pues se tendrá el derecho pero la acción se extingue o pierde, entonces el vendedor o antiguo propietario seguirá en los registros públicos con la apariencia de propietario pese a ver hecho la transferencia de su propiedad, pudiendo aprovecharse de tal circunstancia con el fin de fraudulentamente transferir nuevamente la propiedad.

En el Perú existe jurisprudencia sobre el tema para ello citaremos a la **CASACIÓN 1056-2001/ CONONORTE-2001**, donde sostienen: “La acción de otorgamiento de escritura pública no tiene otro efecto que dar mayor seguridad a un acto jurídico o contrato que ya se haya celebrado, por lo que no está sujeta al término de prescripción.”

Sin embargo, no es un criterio que se encuentre plenamente regulado hasta la actualidad, por cuanto en muchos procesos y diferentes opiniones de jueces sobre todo legalistas creen que sí está sujeta al término de prescripción por cuanto la ley no lo contempla como una excepción de la misma.

Ahora bien, en la Ciudad de México – Estado de Veracruz se ha tratado este tipo de problema, es por ello, que el Semanario Judicial de la Federación (2018) estableció en jurisprudencia que “Es imprescriptible el derecho a exigir la escritura pública respectiva” argumentando lo siguiente:

El derecho a exigir el otorgamiento de escritura pública es imprescriptible, porque mientras aún tenga existencia el derecho de propiedad nacido en la compraventa realizada, subsiste el derecho a exigir se le otorgue la escritura pública correspondiente, este derecho tiene la naturaleza de ser accesorio debido a que su permanencia o extinción depende si la propiedad principal aún existe o si ya no, es por ello que la suprema Corte ha sostenido que dicho derecho no prescribe por cuanto constituye un derecho potestativo que el que compra el bien puede ejercitar en cualquier momento si aún conserva dicho bien.

Entonces, se puede sostener que esto en el Perú genera un conflicto entre el comprador y el vendedor, protegiendo al que confía en el registro debido a que brinda la mayor protección jurídica, es allí donde el legislador hace un razonamiento ilógico pues castiga al que no inscribió dentro del plazo permitido (10 años) y premia a quien sólo

hizo; ante ello nos damos cuenta que el sistema no está brindado una debida protección jurídica, pues pone un obstáculo al verdadero propietario, es decir no le brinda las herramientas necesarias para poder llegar al registro lo cual es injustificado ya que por un lado perjudica a una de las partes que viene a ser el que tiene el derecho (nuevo propietario) y por otro lado beneficia indirectamente al vendedor, pero podemos ver que este beneficio es injustificado y abusivo ya que no debería ser el beneficiado.

## **II.- MARCO TEÓRICO**

### **CAPÍTULO II:**

#### **DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS IMPLICANCIAS EN EL PERÚ**

##### **2.1.- LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD: COMPRAVENTA**

Si bien existen diversas formas en que puede adquirirse la propiedad de un bien (tal es el caso de la herencia, donación, compraventa o alguna otra forma contemplada por el ordenamiento jurídico peruano), resulta indispensable para lograr alcanzare los objetivos de la presente investigación centralizarnos en estricto en alguna de las variadas formas existentes, para ello debemos atender a diversos aspectos como las variables de estudio (en especial el proceso de otorgamiento de escritura pública), los fines que perseguimos dentro de la investigación y fundamentalmente la amplitud que debe contener esta investigación; siendo así que debemos partir por justificar que para poder hablar sobre la posibilidad de iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública, primero debe existir una adquisición a título oneroso que permita efectivizarse sin la necesidad de revestir la celebración del acto jurídico de alguna formalidad solemne, es decir, que dicha adquisición se haya hecho por alguna forma de inferior rigurosidad que la escritura pública, bien sea a través de una minuta o de algún contrato privado; segundo, este acto jurídico debe presentar la necesidad de consolidar el contrato inicialmente celebrado en una escritura pública y que en este estado sea perfectamente válido; siendo así, diversas formas de adquirir la propiedad quedarían descartadas y, por el contrario, nos muestra a la compraventa como la forma más frecuente en que las partes adquieren el derecho de propiedad de determinado bien bajo formas distintas a la de la escritura pública, siendo esta última la causa que nos lleva a centralizarnos en la compraventa, algo que se ve reforzado de acuerdo a lo que señala Northcote (2009) cuando sostiene que “Definitivamente, el contrato de compraventa es, si no el más importante, uno de los más importantes en las operaciones que se realizan tanto a nivel personal como a nivel empresarial.”(p. VII-1), de ahí su importancia y preferencia respecto de las formas de adquisición de la propiedad.

Ahora bien, podemos definir a la compraventa como un contrato bilateral en la que una parte se ve en la obligación de transferir el bien a cambio de una contraprestación monetaria, así como la otra parte se obliga a pagar el precio en dinero a cambio de ser el titular del derecho a transferir. Nuestro Código Civil

(1984) señala al respecto en su artículo 1529°, brindando una definición legal de la compraventa sosteniendo 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.” De acuerdo con lo estipulado por nuestro Código Civil, podemos denotar que dentro de un contrato de compraventa existen dos obligaciones generadas a partir de su celebración: la primera, que resulta ser la obligación de transferir la titularidad o el derecho de propiedad que goza el vendedor respecto de determinado bien; y la segunda, que se refiere a la obligación que tiene el comprador de pagar el precio pactado en el contrato en dinero.

## **2.2.- LA FORMA DE LA COMPRAVENTA**

Dentro de la celebración de todo acto jurídico, existe una formalidad o forma que seguir en su celebración, atendiendo a que se trata del vehículo que permite a las partes lograr la consolidación del acto jurídico. De acuerdo con Reyna (2015) “Los actos jurídicos pueden ser de forma libre y de forma vinculada. La distinción radica en que si la ley le asigna o no una forma determinada para su celebración.” (p.63). De acuerdo con el autor, la forma que un acto jurídico va a revestir depende en estricto de las exigencias que el derecho objetivo haga, vale decir que, si la ley exige una determinada forma, debe ser la que revista la celebración del acto jurídico. Ahora bien, siguiendo la línea del autor, tenemos dos formas en las que los actos jurídicos pueden celebrarse, la forma libre y la forma vinculada; en el caso de las segundas, podemos señalar que las formas vinculadas son aquellas exigidas expresamente por ley, bajo sanción de nulidad (en el caso de las *ad solemnitatem*) o sólo por la necesidad de la probanza de su celebración (*ad probationem*), en estos casos tomamos como ejemplo las donaciones de bienes inmuebles, en donde se exige, de acuerdo con nuestro Código Civil, que se celebre por escritura pública bajo sanción de nulidad, ahí nos encontramos frente a un acto jurídico que reviste la forma vinculada. Ahora bien, en el caso de las primeras, es decir, en el caso de las formas libres, son aquellas en que la ley no exige alguna forma en estricto y queda al arbitrio de las partes elegir la que crean conveniente. Reyna (2015) sostiene que: “Son aquellos en cuya celebración no se requiere cumplir con ninguna formalidad, aunque siempre deben revestir alguna forma que es de corporeidad.” (p.63).

En el caso de los contratos de compraventa podemos señalar que se tratan de actos jurídicos de forma libre, por cuanto expresamente en la ley se ha establecido tal condición, así lo señala el propio Tribunal Supremo mediante la Casación N° 2654-1998-Lima donde se señala que:

“En principio no debe confundirse el contrato con el documento que sirve para probarlo, pues la compraventa por ser contrato consensual se forma por el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio, y esto puede constar en un documento privado o en uno público”.

La casación bajo comentario, es que la compraventa tiene su perfeccionamiento en el acuerdo de voluntades, que es un tema que tocaremos a mayor profundidad en otro apartado, pero que no requiere que sea celebrado de alguna forma en rigor, por tanto, se trata de un contrato de forma libre, máxime si el artículo 143° del Código Civil (1984) establece que “cuando la ley no distingue una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar el que juzguen conveniente.”, es decir, existe libertad de forma cuando la ley no exige alguna, tal como ocurre en la compraventa; en suma, se trata de contrato que para su celebración, perfeccionamiento, validez y eficacia correspondientes no requiere que sea celebrado mediante escritura pública, sino que cualquier forma que las partes utilicen para su celebración es válida, sin importar la cuantía del bien materia de dicho contrato.

Entonces, si la forma en la compraventa no determina la eficacia y validez de dicho acto jurídico, sino que su perfeccionamiento se da por la sola manifestación de la voluntad; entonces no existe razón alguna para negar la existencia del contrato y sus efectos, ni mucho menos desconocerlos tan solo por el hecho de no haberlo registrado a tiempo o no haber solicitado el otorgamiento de escritura pública dentro del plazo legal; bajo este supuesto debemos entender que la compraventa se ha convertido en un instrumento constitutivo de derechos, en tanto hasta la actualidad el registro (registros públicos) mantiene el carácter declarativo de sus inscripciones y por tanto el derecho de propiedad nace con el contrato, no con su inscripción y se trata de un aspecto elemental de nuestro derecho privado que se está desconociendo, al colocar en riesgo al verdadero propietario de perder su propiedad tan solo por establecerle un plazo de prescripción para formalizar la propiedad y darle mayor seguridad.

### **2.3.- EL PERFECCIONAMIENTO DE LA ADQUISICIÓN**

Al quedar claro que no existe por ley una exigencia respecto a la forma que va a revestir la celebración de un acto jurídico, debemos ahondar en el momento en que se da el perfeccionamiento del contrato, atendiendo a distintas circunstancias. Debemos partir primero por señalar lo que nuestro Código Civil (1984) establece respecto a ello, dentro de su artículo 1352° donde señala lo siguiente: “los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señala por ley bajo sanción de nulidad”. (p. 317). Cuando la ley hace referencia al consentimiento de las partes, nos lleva directamente a pensar en la manifestación de la voluntad, en tanto el consentimiento se manifiesta a través de una declaración que tiene que ver con el querer interno, así lo señala Messineo (1954) al señalar que “La voluntad cobra relevancia a partir de su declaración” (p. 359), es decir, cuando hablamos de la voluntad no hacemos referencia sólo al deseo que existe respecto de algo, sino a su manifestación, a la exteriorización de ese deseo, cuando ese querer interno es manifestado, es cuando cobra relevancia jurídica, así lo sostiene León (1991) al señalar que “el derecho fundamentalmente mira hacia el lado externo, hacia la conducta exteriorizada del agente. Por eso es indispensable detenerse en la manifestación de la voluntad en cuanto generadora del acto jurídico.” (p. 75).

Podemos definir a la manifestación de la voluntad como la exteriorización del querer interno que tiene trascendencia jurídica, en tanto no todo querer humano goza de importancia para el derecho, por ello es que la trascendencia jurídica de dicho querer viene a estar determinada por un supuesto jurídico; siendo así la exteriorización de este querer interno persigue la consecución de consecuencias jurídicas. Para Puig (1976) “la voluntad es el alma del negocio jurídico, el elemento básico y primario del mismo.” (p. 498). De acuerdo con el autor, los negocios jurídicos pueden concretarse en tanto exista la manifestación de voluntad respectiva de cada una de las partes involucradas, siendo por ello el elemento más importante dentro de la celebración de un negocio jurídico. Siendo congruente con lo señalado por los autores entendemos a la manifestación de la voluntad no sólo como el elemento más importante en tanto produce el nacimiento del acto jurídico, sino que permite con su sola manifestación el perfeccionamiento de todo contrato celebrado, principalmente en los contratos de compraventa; siendo así no importa tanto el instrumento o documento que va a contener al acto jurídico celebrado, sino que la

relevancia del contrato está en su consumación, en la manifestación de la voluntad. Esta base nos permite concluir en que los contratos tienen validez y por tanto generan sus consecuencias jurídicas (sobre todo los contratos de compraventa) al momento en que las partes manifiestan su voluntad y dan su consentimiento para la celebración del acto jurídico, en ese preciso instante en el caso de la compraventa, el comprador adquiere la propiedad del bien, se perfecciona la transferencia y de acuerdo con nuestro ordenamiento el derecho de propiedad es transferido al comprador; esto quiere decir que el comprador es dueño del bien desde el momento en que se consolida el contrato, la ley no señala que dicho derecho nace con la inscripción en los registros correspondientes, sino que nace con el consentimiento, esto nos lleva a pensar que no es indispensable para gozar del derecho de propiedad inscribirlo, sino basta con celebrar el contrato, lo que refuerza nuestra postura que no podemos limitar la protección de ese derecho ya adquirido mediante un plazo prescriptorio, en tanto correría el riesgo de perder dicha propiedad por los efectos que el registro tiene para con las futuras adquisiciones.

## **2.4.- DERECHO DE PROPIEDAD**

Sabemos que en nuestro ordenamiento jurídico para ser específicos en nuestra actual Constitución Política del Perú en el artículo 70° hace referencia a este derecho brindándole una protección amplia, al igual que en nuestro Código Civil en su sección respectiva sobre los Derecho Reales. A continuación, debemos profundizar sobre las diversas definiciones de Propiedad que podemos encontrar, aunque todos parten de una característica en común que es el poder que tiene una persona sobre un bien.

Al respecto Mozos (1993) sostiene que:

“La propiedad es como un señorío pleno sobre cualquier objeto de valor económico y susceptible de dominación, esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza, lo cual conlleva en el propietario un tener, pero que simultáneamente se manifiesta en un excluir a los terceros”. (p.9)

De acuerdo con lo que manifiesta el autor, el derecho de propiedad nace del instinto de posesión, que busca la posesión de un bien susceptible de valoración económica y al mismo tiempo excluir a terceros respecto de esa posesión. Bajo la misma línea Álvarez (2002) define el derecho de propiedad citando el artículo 348° del Código

Civil Español “El derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes” (p.48). Aquí podemos notar que la definición del derecho de propiedad que nos brinda el segundo autor contiene una concepción más amplia respecto de las facultades que tiene el propietario, ya que no sólo hace referencia a la posesión, sino que toca facultades como el goce y la disposición del bien libremente a excepción de las restricciones que la ley coloca a nuestro derecho. Siguiendo el hilo de los autores anteriores, Machicado (2003) afirma lo siguiente:

“La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa en forma exclusiva y oponible a los demás ejerciéndose en forma compatible con el interés colectivo y sin contravenir la ley, el ordenamiento jurídico, el orden público y las costumbres” (p.5).

Como vemos, de acuerdo con el autor el derecho de propiedad nace de la ley, en tanto nos atribuye la posibilidad de hacer uso, goce, disposición de un determinado bien de manera exclusiva y excluyente, sin embargo, este derecho no es ilimitado, sino que tiene ciertas limitaciones que no sólo son impuestas por la ley sino también por el interés colectivo, el orden público y las buenas costumbres. Un ejemplo claro que podemos sostener respecto a lo señalado por el autor es el caso en que pretender hacer uso de mi propiedad como cementerio o centro de culto, como vemos en estos casos existen leyes y hay un interés colectivo que pueden prohibir mis aspiraciones, limitando justificadamente mi derecho de propiedad respecto al extremo del uso.

Para Gonzales (2003),

“La propiedad es un derecho subjetivo, esto es, el reconocimiento normativo de interés de un sujeto sobre un bien, mientras los terceros quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que estos no tienen un deber concreto frente al titular de derecho. (p. 148).

De acuerdo con esta definición, la posición de los terceros respecto del derecho de propiedad del que goza una persona y que tiene el respaldo de la ley, es una posición extraña, en tanto se encuentran limitados a no interrumpir sino por causa justa el goce y disfrute del bien a partir de la protección jurídica con la que cuenta el titular, sino que también a primera vista no se encuentran obligados a nada frente a ese derecho de propiedad, no existe ningún deber en específico que debe cumplir el tercero, sino solo el deber general de no obstaculizar el disfrute del derecho; en resumen el tercero es un extraño de la relación que mantiene el titular y el bien materia del derecho de propiedad.



Finalmente, Planiol y Ripert (1997) sostienen que: “La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y a la voluntad de una persona” (p. 403). Dentro de esta definición hecha por los autores notamos claramente la relación que se genera gracias al derecho de propiedad entre el bien y el propietario en tanto resulta que la cosa o el bien se encuentra enteramente sometido a la voluntad de la persona que lo posee. A partir de todas las definiciones hechas por los autores podemos llegar a distintas conclusiones respecto de los alcances del derecho de propiedad: Primero, este derecho encierra en una burbuja con protección jurídica a la persona titular del derecho de propiedad y a la cosa o bien sobre la que recae ese derecho, con el fin de no limitar su posesión, uso, goce, disfrute y disposición sino solo por los límites que la ley o el interés colectivo coloquen; segundo, este derecho de propiedad es exclusivo en cuanto sólo el propietario tiene las facultades ya mencionadas y es excluyente por cuanto los terceros no tienen ni derecho ni deber alguno respecto de la relación que mantiene el titular y el bien, quedando en una posición extraña e indiferente; y tercero, el derecho de propiedad le otorga diversas facultades al propietario respecto del quehacer con el bien, en tanto puede poseer, disfrutar, gozar y hasta disponer del mismo si es que así lo cree conveniente, en resumen se trata de un poder pleno sobre un bien que tiene condición mercantil que excluye a terceros y sólo puede limitarse a través de la ley.

## **2.5.- CONCEPTO CONSTITUCIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

El concepto constitucional es relevante por cuanto en nuestra Carta Magna 1993, en específico el artículo 70° establece que el derecho a la propiedad no puede ser objeto de violación.

Esto debido a que el ente Estatal busca proteger y garantizar plenamente dicho derecho, y como parte relevante es que a ninguna persona se le puede privar de su propiedad, sino solamente por causas que tengan que ver con la seguridad del País o por interés Público, todo ello por declaración expresa en la ley, para que se haga efectivo asimismo una indemnización por dicha actividad permitida por ley.

Es de conocimiento entonces que el derecho de propiedad está garantizado por el Estado y tiene protección Constitucional por cuanto es un derecho fundamental que toda persona perteneciente a este Estado tiene, el mismo que establece garantías para que sólo en casos específicos pueda privarse de la propiedad a algún

ciudadano, caso contrario tiene todas garantías constitucionales en favor para su protección.

A partir del concepto constitucional establecido puede sostenerse que se recogió los siguientes principios Ríos, Álvarez y Sar (2002) sostiene que:

“El fin de la propiedad ante la sociedad, haciendo referencia a que la propiedad debe ser ejercida con buena fe, armonía y dentro del marco de la ley, asimismo el otro principio que rige la propiedad es el de legalidad por cuanto sólo mediante una ley y por causas que establece la Constitución puede privarse a una persona de ejercer su derecho, el tercer principio es el de Integridad de pago, referido a la indemnización antes de la privación de la propiedad que establece la Constitución esta debe ser antes y en efectivo, el último principio es el de Reparación Integral: referido a que a indemnización debe ser suficiente para compensar perjuicios futuros”. (p.416)

## **2.6.- OBJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

El derecho de propiedad persigue distintos fines u objetivos que ciertamente pueden ser analizados desde distintas perspectivas, por ejemplo, podemos hablar de una perspectiva económica, social, personal, finalista y demás que se encuentran o pueden encontrarse involucrados en un concepto tan complejo e importante hoy en día como es la propiedad. El derecho le otorga cierta relevancia e importancia a las relaciones humanas que producen prioritariamente consecuencias económicas y que permiten la distribución y circulación de la riqueza dentro de nuestra sociedad, para ello es que son considerados diversos aspectos como el esfuerzo, mérito, ahorro, trabajo y producción creciente; dicho de otro modo, el derecho muestra la importancia de un hecho para sí, a partir del grado de regulación y protección que le brinda, tal es el caso de la propiedad, que bien podemos ver su trascendencia hasta el hecho de haberse constituido de cierta forma en un derecho fundamental; en este caso específico la finalidad de la ley es lograr la individualización del propietario mediante ciertas herramientas que le permiten verificar el proceso de adquisición de los derechos sobre los bienes que posee, así lo señala el maestro Gonzáles (2015) al señalar que “el título de adquisición es un concepto genérico que alude a todos los hechos jurídicos reconocidos por la ley -por ende, legítimos- que producen la adquisición de la propiedad a favor del sujeto que realiza el hecho.”(p.19). Estas herramientas del estado que le permiten la verificación de la

adquisición son llamados hechos de mérito por cuanto, valorados positivamente, se entienden como la retribución o el premio al esfuerzo que un ser humano realiza para poder adquirir un bien.

En principio, desde una perspectiva económica el objeto de la propiedad es lograr la circulación de la riqueza a través del intercambio comercial logrado por la compraventa, en tanto vemos el traspaso de un bien a consecuencia de una contraprestación monetaria; en dicho suceso jurídico existe de por medio el pago de determinados impuestos y la retribución económica por el pago del bien. A decir de ello, Gonzáles (2015) señala que “se sustenta en el principio de equivalencia económica” (p.20), por cuanto de acuerdo con el autor existe de por medio no sólo una voluntad de desprenderse de un bien, sino de recibir el justiprecio del mismo, que de acuerdo a la consideración del comprador es adecuado y desde la perspectiva de vendedor existe un margen de ganancia que le permite mantener en equilibrio y crecimiento su valor patrimonial. Todo esto parte desde la posibilidad que tiene el propietario, de acuerdo a las facultades que emana de su condición de propietario de poder, en resumidas cuentas, transferir su propiedad por propia voluntad en favor de un tercero; por ello es que entre las facultades del propietario de un bien existe la posibilidad de transferir, pues uno de los fines de la propiedad es permitir justamente la circulación de los bienes y el intercambio comercial.

Por otro lado, desde una perspectiva mucho más humana y finalista se entiende que el objeto de la propiedad es permitir también la sucesión adecuada de la propiedad, es decir, que exista la posibilidad que todo el esfuerzo empleado en la adquisición de un bien a través de los años de trabajo sirva por lo menos para que nuestros descendientes puedan disfrutar de los mismos en cuanto es uno de los fines que perseguimos como seres humanos, que los seres queridos puedan gozar de un patrimonio que les sirva de sustento y de base para un mejor inicio. En este caso el derecho de propiedad busca perpetuarse en el tiempo en la medida que ya no busca ser transferido, sino conservado e ir pasando de generación en generación como parte de una conquista particular y como parte del derecho de acumulación de riqueza, que bien es protegido por nuestro ordenamiento actual. Aquí es donde el derecho actual debe detenerse por cuanto las adquisiciones no siempre muestran como objeto a un bien ya registrado, sino a bienes que aún, por cuestiones ajenas a los adquirentes, se trata de bienes inmatriculados, en este caso correspondería a los herederos solicitar el otorgamiento de escritura pública cuando este bien ya sea

inscrito, y se trataría de un supuesto complicado si es que se mantiene aún el plazo de prescripción para solicitarlo.

## **2.7.- CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA DOCTRINA**

Llegando ya a este supuesto, podemos notar que dentro de la doctrina no existe unanimidad en cuanto a las características, pues algunos tratadistas refieren que los caracteres son las facultades que tiene el propietario respecto del bien, mientras que otros sostienen que los caracteres vienen a estar definidos por la situación del propietario frente al derecho y frente a los terceros; siendo así, pasemos a profundizar sobre los caracteres más tocados dentro de la doctrina.

### **2.7.1.- ES UN DERECHO REAL**

Se dice que el derecho de propiedad es un derecho real por cuanto establece por intermedio de la ley una relación directa e inmediata entre el propietario y la cosa o el bien, además de conferirle en esa relación, distintas facultades que le permiten tener preferencia respecto de otros que posean el bien y poder perseguir su recuperación o protección. Este poder del que hacemos referencia, para Gonzáles (2015) va mucho más allá al señalar que el propietario “cuenta con poderes jurídicos para modificar la situación jurídica del bien; ya sea transfiriéndolo, constituyendo derechos reales limitados sobre ella, o estableciendo derechos personales de uso y goce.”(p. 23), lo que el autor señala es que más allá de la preferencia y la persecución, las facultades otorgadas por la ley que le confieren poder al propietario sobre el bien le permiten modificar su derecho, sea a través de la posibilidad de transferencia del bien o de modificatorias sobre el objeto.

### **2.7.2.- ES UN DERECHO ABSOLUTO**

Cuando hablamos de la característica de derecho absoluto, nos referimos a que no existen límites para el derecho de propiedad, en tanto el propietario goza de distintas facultades que sólo pueden verse limitadas por disposiciones legales. Permite al propietario gozar de distintas facultades respecto del bien, tantas como sea posible imaginar con la única limitación de las restricciones legales. En el caso peruano, dentro del artículo 923° del Código Civil (1984) se establece que “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”(p.234), dentro de esta disposición legal podemos encontrar claramente la característica bajo análisis, debido a que nos hace referencia e hincapié sobre dos puntos fundamentales; primero, el derecho absoluto del propietario se refleja en la posibilidad de usar, disfrutar, disponer y hasta de reivindicar el bien, se trata de facultades propias del derecho de propiedad que le permiten hacerse del bien de manera absoluta; segundo, claramente el artículo establece dos limitaciones al disfrute absoluto al derecho de propiedad, que son el interés social y los límites legales impuestos, que en el caso de los primeros actúan cuando se pretende hacer uso del derecho de propiedad alterando el estado fáctico de la convivencia social, y en el caso de los segundos, dichos límites legales deben constar de manera explícita dentro de la ley.

## 2.8.- ES UN DERECHO EXCLUSIVO

Cuando la doctrina hace referencia que es un derecho exclusivo, se refiere a una de las consecuencias que genera la adquisición de un derecho, esto es, a la posibilidad o a la facultad que tiene el propietario de excluir a los terceros de su ámbito de acción que es, como hemos visto absoluto.

Se trata de una consideración erga omnes en tanto es oponible a todos los terceros, con el fin que ellos no intervengan limitando y perjudicando el disfrute y goce del bien. Para Gonzales (2015) “el propietario está protegido frente a las interferencias anómalas de terceros o del propio Estado que pretendan afectar de modo ilegítimo su derecho.” (p. 24), de lo referido por el autor podemos advertir que la ley le otorga al propietario una especie de inmunidad o de protección que impide que se vea afectado su derecho de manera ilegítima por algún tercero, o incluso por acciones que provengan del mismo Estado; esto llevado al derecho práctico, lo podemos ver concretado en una serie de remedios jurídicos que actúan de diversas maneras, sea bien recuperando la cosa, restituyéndola o reconociendo el derecho que recae sobre el mismo, en este sentido, la exclusividad solo puede verse alterada por causa justa estipulada en la ley.

## **2.9.- ES UN DERECHO PERPETUO**

Finalmente, cuando hacemos referencia a la característica de derecho perpetuo, hablamos sobre la imposibilidad de que el derecho de propiedad prescriba o venza con el tiempo, es decir, la propiedad no tiene un lapso de vida, sino que se mantiene constante en el tiempo, a decir verdad solo existen dos casos en que puede extinguirse este derecho y es cuando el bien sobre el cual recae el derecho es abandonado por el dueño y cuando el bien, por circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor termina desapareciendo. En el caso de que el bien sea abandonado, solamente el derecho de propiedad del titular termina si es que dentro de un proceso judicial es ganado por otro mediante la figura de la prescripción adquisitiva, y en tanto no ocurra ello, a pesar que el bien haya sido abandonado, el derecho de propiedad se mantiene vigente, este último escenario es la clara muestra que el derecho de propiedad se prolonga en el tiempo y no se desgasta con el uso. Ahora bien, esta característica resulta fundamental para la investigación en curso, pues si no podemos colocarle un plazo devencimiento al derecho de propiedad, cuál sería la razón por la que el legislador ha optado por darle un plazo de prescripción a una acción que pretende salvaguardar este derecho perpetuo, algo que no resulta a simple vista ser coherente que exista tal plazo puesto que al permitir que extinga la posibilidad de formalizar y dotar de mayor seguridad a nuestro derecho, exista consecuentemente, la posibilidad de perder el bien, por consiguiente, existiría de manera indirecta la posibilidad de interpretar tal situación como un tercera forma de perder la propiedad y con ello su perpetuidad.

### **CAPÍTULO III:**

#### **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

##### **1.- DEFINICIÓN**

Antes de entrar a la definición del otorgamiento de escritura pública creemos pertinente conceptualizar que es una escritura pública para ello podemos definir que ésta es un documento de carácter público y solemne o formalista en el que se deja establecido en frente de un notario público un acuerdo o la celebración de un acto jurídico entre las partes, para ello el Notario deja constancia del contenido jurídico, de la fecha en que se elaboró y da fe sobre la veracidad de la manifestación de las partes.

Revisamos minuciosamente dicha información de Espinoza (2010) quien lo define de la siguiente forma: “La Escritura Pública es todo documento base que se incorpora al protocolo de la notaria, y lo autoriza el Notario, dicho documento conlleva uno o varios actos de naturaleza jurídica”. Además, la redacción de dicho documento tiene que contener tres partes, las cuales son introducción, cuerpo, conclusión.

Es por ello, que podemos sostener en este trabajo de investigación que la escritura pública es un instrumento de naturaleza notarial que conlleva una o más manifestaciones de los celebrantes que participan en un contrato, emitidas ante el notario que lo complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes.

Dejando en claro sobre la definición de escritura pública, pasaremos a definir que es el otorgamiento de Escritura Pública, para ello citaremos a:

Según la Revista de Jurisprudencia Peruana (2017) establece que “El otorgamiento de escritura pública se entiende como el deber de las partes que celebraron el acto jurídico o contrato de llegar a perfeccionarlo.” (p. 56)

Ahora bien, frente al no cumplimiento del mencionado deber, el actual propietario tendrá el derecho de iniciar el proceso de otorgamiento de escritura pública, claro está rigiéndose mediante los artículos 1412° y 1549° del Código Civil, con la finalidad de que la parte que se niega a perfeccionar el contrato firme el documento que hace posible la formalización y en los casos donde medie sentencia judicial que lo ordene, y a pesar de ello uno de ellos continúen con la negativa de firmar, el juez será el sustituto del mismo y así se perfeccionara dicho contrato.

## **2.- SUSTENTO JURÍDICO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

El sustento de naturaleza jurídica del otorgamiento de escritura pública está contemplado en el Código Civil Peruano estipulado en los siguientes artículos 1549° y 1412°, para ello realizaremos un análisis de los fundamentos de tales artículos.

El artículo 1549 del Código Civil Peruano señala lo siguiente: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”. (p.351), es por ello, que concordamos con la opinión de Tantalean (2014) quien sostiene que:

“Este fundamento, de la forma que se pueda ver, solo tendrá efectos para las aquellas situaciones donde se celebra una compraventa como tal. Teniendo en claro que dicho contrato de compraventa tiene su perfeccionamiento con el sólo consentimiento de ambas partes, pero si el vendedor decide transferir dicho bien, tendrá que cumplir con lo establecido en el presente artículo para así recién lograr el perfeccionamiento del mismo”. (p.9)

Ahora bien, en la jurisprudencia Casatoria sobre el tema citaremos la CASACIÓN 1059-2001/ CONONORTE-2001., donde se establece lo siguiente:

“La finalidad de los procesos de otorgamiento de escritura pública es concretar la formalización de un acto de naturaleza jurídica porque así está establecido por ley de acuerdo con los artículos 1412° y 1549° del Código Civil Peruano”. (p.9).

Respecto al artículo 1412° del Código Civil Peruano 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 por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.” (p.329)

Referente a lo señalado Tantalean (2014) sostiene que: “La primera parte de dicho artículo está referido al otorgamiento de escritura pública que puede ser de dos formas, ya sea por mandato de ley, o por convenio, Ahora bien, la segunda parte está referida a otra forma que las mismas partes establezcan para realizar dicha formalidad estas tienen que obligatoriamente cumplirlos”. (p. 12)



### **3.- PROCESO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

#### **3.1.- ¿EN QUE CONSISTE LA DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA?**

La demanda de otorgamiento de escritura pública consiste en buscar efectivizar una obligación de hacer a la parte demandada, con la finalidad que elabore o firme la escritura pública respecto de bien que ha transferido para así conseguir una mejor certeza y una mayor seguridad a la propiedad frente a posibles contingencias que puedan suscitarse. El nivel de mayor seguridad en el Perú, de manera formal, lo otorga la acción de inscripción en los Registros Públicos (SUNARP), ello en relación de la presunción general de que todos los ciudadanos tenemos conocimiento de las inscripciones prevista en el artículo 2012° del Código Civil.

Según Tantaleán (2014) nos indica que: “Un escalón menos en seguridad a la de los Registros Públicos, lo encontramos en la escritura pública.” Debido a que es evidente que un acto de naturaleza jurídica que se encuentra con documentación mediante su escritura es el paso de mayor importancia para lograr inscribirlo en Registros Públicos y así lograr el mayor nivel de seguridad sobre su inmueble. (p.7-8)

Entonces podemos sostener que tener una escritura pública produce una línea de seguridad al propietario sobre los derechos e intereses que ya ganó con la celebración del acto jurídico o contrato que se quiere lograr documentar, por lo que es necesario demandar otorgamiento de escritura pública para lograr dichos fines.

### **4.- FINALIDAD Y EFECTOS DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Todo proceso judicial persigue cierta finalidad y de ello no es ajeno el proceso de otorgamiento de escritura pública. Para Mesinas (2010) “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”. (p.110). Como vemos, a partir de lo señalado por el autor podemos entrever que la finalidad que persigue el otorgamiento de escritura pública es de dotar de mayor seguridad a partir del formalismo, a un acto jurídico celebrado válidamente con anterioridad; esta seguridad y formalidad le permiten al

titular del derecho de propiedad adquirido inicialmente, las posibilidades de contar con más herramientas de garantía que protejan su derecho, como bien lo serían los efectos que produce el registro de un derecho dentro de los registros públicos.

Como bien sabemos, la adquisición de bienes inmuebles a través de la compraventa no requiere de alguna formalidad en específico, pues estamos hablando de un acto jurídico de forma libre, es decir, que las partes tienen la libertad de celebrarlo conforme crean conveniente hacerlo, bien sea a través de documentos privados, de forma oral, o hasta mediante el uso de señas; es decir, todas las formas posibles e imaginables son válidas para la celebración de un acto jurídico de compraventa, sin embargo ello acarrearía una serie de dificultades que se manifiestan por diversas vertientes, como la probanza de su existencia, validez y finalmente la seguridad jurídica que tiene tal adquisición hecha a través de medios no tan formales (la forma oral o mediante señas). Bien, el otorgamiento de escritura pública pretende darle solución a estos problemas que acarrea la celebración de un acto jurídico de compraventa a través de un medio distinto a la escritura pública; es esta línea, no pretende dar nacimiento a los efectos, pues los mismos ya ha surtido cuando el acto jurídico se perfeccionó por el consentimiento de las partes y su manifestación de la voluntad, sino solo de dotarle de formalidad y rigurosidad para que a partir de allí el adquirente cuente con muchas más herramientas que le permitan proteger su adquisición.

En esta misma línea De la Cruz (2016) sostiene que:

“En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento”. (p. 38,39).

Como vemos, los autores se encuentran totalmente de acuerdo con la finalidad que persigue el otorgamiento de escritura pública que es justamente el dotar al acto jurídico ya celebrado de mayor formalidad. A partir de este punto podemos denotar los efectos que produce el otorgamiento de escritura pública, teniendo como efectos directos y ya acotados anteriormente, como lo es la formalidad del acto jurídico

y las herramientas que el propietario tiene a partir de esta formalización; otro efecto importante viene a darse con la posibilidad de inscribir el derecho adquirido en los registros públicos y con ello gozar de la protección del mismo que posteriormente estaremos profundizando, pero que ahora a groso modo sostenemos que esta inscripción permite dotar al acto y a la adquisición de un conocimiento erga omnes que se presume con la sola inscripción, esto le permite al acto gozar de mayor seguridad al entenderse conocido por todos

## **5.- INSCRIPCIÓN Y Oponibilidad en los Registros Públicos**

Al hablar sobre los efectos del otorgamiento de escritura pública hacíamos referencia a la posibilidad que existe de inscribir el derecho de adquisición como un efecto sumamente importante, en tanto permite generar la presunción de un conocimiento generalizado acerca del derecho inscrito y de la persona que lo goza. Respecto a los efectos de la inscripción, nuestro Código Civil (1984) dentro de su artículo 2012° señala que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”, lo que refiere dicho artículo es que la sola inscripción en el registro genera una presunción iuris et de jure respecto de su contenido en tanto se entiende que todos conocen el contenido exacto de todo lo que se encuentre registrado sin admitirse ninguna prueba en contrario; bajo este supuesto no cabe ninguna justificación ni alguna excusa respecto del desconocimiento que alguien tenga acerca del contenido del registro; este principio, llamado principio de publicidad, es quizá el efecto más importante de la inscripción a la que da lugar la escritura pública.

Ahora bien, una arma de doble filo puede presentarse con el llamado principio de legitimación, regulado dentro de nuestro Código Civil (1984) en su artículo 2013° donde se estipula lo siguiente: “el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.”, esto es buena cuenta es positivo para los adquirentes que logren su escritura pública y su posterior inscripción, puesto que regula justamente el grado de protección de la que goza una inscripción, atendiendo a que se presume verdadero y genera los efectos que la inscripción le otorga, es decir respalda ese reconocimiento universal de la titularidad del bien; sin embargo, podemos advertir que en otras circunstancias puede ser un problema bastante grande para aquel que aún no ha podido formalizar su adquisición con la respectiva escritura pública, pues

aunque ya sea reconocido por la ley como el propietario de conformidad con la normativa vigente respecto a la compraventa, se entiende que el registro muestra una verdad distinta, donde probablemente el vendedor aun figure como propietario y ya que este principio entiende que el contenido del registro es cierto, cabe la posibilidad de pensar que el vendedor aun es propietario pues así lo señala el registro, colocando en riesgo el derecho de propiedad del verdadero adquirente; justamente a este aspecto hace referencia la oponibilidad del derecho sobre la que se pronuncia Pasco (2017) quien sostiene en su exposición lo siguiente:

“Desde mi punto de vista concuerdo con la posición que una persona que no ha inscrito su derecho debe perder el mismo. Sí, debido a que responde a una lógica. La lógica, en el conflicto entre ustedes y el comprador, es proteger al que confía en el registro. El sistema jurídico les debe otorgar una forma de castigo a los que hacen esas cosas por un motivo, porque es claro que en su momento tuvieron la opción de inscribirlo y no lo hicieron, y premia al otro porque hizo lo que ustedes no hicieron: informó a Registros Públicos, contrató bien e inscribió”.

Como vemos, hay autores que sostienen que es justo que el verdadero propietario pierda su derecho de propiedad por no inscribir su derecho en los registros públicos, pues consideran que es una forma de castigar por no formalizar la propiedad y el derecho adquirido conforme corresponde, además de ser un premio para el tercero que confía en el contenido del registro; esto en principio es un tanto distante de nuestra regulación actual, pues debemos entender que los registros públicos en nuestro país tiene el carácter declarativo y por tal, solo reconocen un derecho ya existente y lo hacen de conocimiento general; por tanto el derecho adquirido no nace con la inscripción, sino con la compraventa que bien pudo utilizar cualquier forma al tratarse de un acto jurídico de forma libre; por otro lado, no siempre el que adquiere puede inscribir, pues muchas veces se tratan de bienes no saneados o bien el vendedor se niega posteriormente a otorgar la escritura pública correspondiente, en estos casos, si permitimos que esta figura continúe funcionando estaríamos avalando el abuso del derechos y estaríamos dotando a los registros públicos de efectos que no tiene.

## **5.1.- ESCRITURA PÚBLICA CONCEBIDO COMO UN DERECHO**

Dentro de todo lo mencionado, existen autores que sostienen y defienden la existencia de un derecho a la escritura pública, en el sentido que la consideran una extensión del derecho de propiedad, sobre lo señalado Pasco (2017) sostiene que:

“Ante la existencia de un derecho a la escritura pública, por lo que he señalado, que puede contemplarse como un derecho imprescriptible. Cuando la demanda de otorgamiento de la escritura pública la inicia el comprador (propietario), como su derecho es perpetuo (no lo pierde por el no uso), por ello, debiera ser imprescriptible”.

De lo indicado por el autor podemos asumir que en efecto considera en principio que sí existe un derecho a la escritura pública, es decir, que consideran a la escritura pública o a su acceso como un derecho tutelable, en tanto enviste de formalidad a un acto jurídico previo (como la compraventa) para darle mayor seguridad jurídica y en los casos de adquisiciones de propiedad, al ser este un derecho perpetuo que no sufre desgaste ni se extingue con el tiempo, por ende debemos buscar darle la protección adecuada a ese derecho adquirido en cualquier etapa, sea dentro de los 10 años o posterior a ello; con esto el autor deja constancia claramente que en los casos de adquisiciones de propiedad, el otorgamiento de escritura pública no debe tener un plazo de prescripción, porque carecería de sentido que el derecho al que dicha escritura va a dar mayor seguridad no prescriba, pero que dentro de 10 años mi derecho a hacerlo más seguro sí.

Entonces, como vemos sí existe un derecho a la escritura pública y vemos también que este derecho se encuentra vinculado con el derecho de propiedad. De cierta forma, debe existir una coincidencia entre ambos derechos, pues como indicamos sería ilógico que la ley establezca por esencia que el derecho de propiedad no prescribe ni mucho menos se extingue y que los formalismos sí; en tal sentido, se debe procurar que el derecho de propiedad cuente con todas las posibilidades para ser protegido y esto implica a todas las herramientas jurídicas que existen, como es el caso del derecho al otorgamiento de escritura pública.

## **6.- POSICIÓN DE LA CORTE RESPECTO AL PLAZO PRESCRIPTIVO DE 10 AÑOS PARA DEMANDAR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.**

El punto principal de esta investigación desemboca en la posibilidad en que el derecho de otorgamiento de escritura pública no cuente con un plazo prescriptivo; ante este supuesto, no sólo han existido pronunciamientos por parte de la doctrina, sino también por parte de la corte a través de sentencias y casaciones, al respecto Pasco (2017), nos indica que “La Corte ha tratado de corregir un poco esto, pero no en el Pleno, sino en sentencias previas. La Corte ha dicho, en sentencias casatorias independientes, que en el caso del propietario que quiere su escritura pública, para el sí es imprescriptible.” Dentro de este punto, podemos advertir que, aunque aún no existe alguna sentencia vinculante, ya existen y han existido pronunciamientos al respecto señalando que en el caso en que se solicite el otorgamiento de escritura pública producto de una adquisición, es decir, donde se busca dar mayor protección al derecho de propiedad, la acción sí es imprescriptible.

Dicho de otro modo, en razón a que la escritura pública permite la defensa y protección del derecho de propiedad, al permitir la posibilidad de inscribir la propiedad y con ello impedir que un tercero la compre ocasionando perjuicio al verdadero propietario, busca proteger el derecho de propiedad en sí; y como la escritura pública va encaminada justamente a la defensa de ese derecho, y la defensa se denomina por lo general, en términos jurídicos, “reivindicación de la propiedad”, y este derecho o facultad reivindicatoria propia del propietario es imprescriptible porque lo dice la ley, esto nos lleva a la conclusión que, como el derecho de escritura pública va encaminada a la defensa de la propiedad, y la defensa de la propiedad es imprescriptible; entonces, la escritura pública es imprescriptible. Se trata del solo uso de la lógica aplicada al derecho, de verificar si algo es correcto en términos lógicos y al pasar dicho filtro termina siendo válido. Cabe precisar nuevamente que dicho pronunciamiento en principio tiene dos limitaciones; primero, que en ningún caso se ha precisado tal contenido en una sentencia de carácter vinculante, bajo este supuesto, los pronunciamientos, aun correctos, no son de observancia obligatoria por el resto de magistrados quienes pueden concluir y sentencias de manera contraria, sin embargo, se trata de un buen inicio que le brinda un gran sustento a nuestra investigación; y segundo, este

pronunciamiento se enmarca sólo en los casos en los que hablamos del otorgamiento de escritura pública que pretende darle mayor formalidad a un derecho adquirido, como bien puede ser el caso en que se exija la escritura pública de un contrato privado de compraventa celebrado previamente, por tanto no hace ninguna referencia a otros casos de otorgamiento de escritura pública donde válidamente se puede plantear la posibilidad de un plazo prescriptorio, esto nos deja en principio una fuente grande de información y sustento, en tanto nuestra investigación se encuentra dirigida a los casos de adquisición de la propiedad.

Entrando de manera detallada a lo mencionado, encontramos como ejemplos las siguientes casaciones: **CAS N° 1056-2001/CONONORTE**, **CAS N° 1368-1999/JUNÍN**, **CAS N° 1998-2003/ICA**, **CAS N° 3333-2006/ICA**, en esta última se detalla lo siguiente:

[...] **Sexto.** - La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compra venta conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923° y 927° del Código Sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado, por lo que no está sujeto a término de prescripción

De lo esbozado por la sentencia antes mencionada, advertimos que busca encontrar sustento en los artículos 923° y 927° del Código Civil, en tanto que el primero hace referencia al derecho de propiedad al que se encuentra vinculado dicho otorgamiento, mientras que el segundo establece la imprescriptibilidad de la “acción” reivindicatoria” que justamente en la denominación que se le brinda a la facultad que tiene el propietario de defender su derecho de propiedad frente a la amenaza de terceros.

## **CAPÍTULO IV: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

### **1.- DEFINICIÓN**

El meollo del asunto dentro de esta investigación radica en la posibilidad de no establecer un plazo de prescripción para las acciones de otorgamiento de escritura pública, para ello resulta de vital importancia analizar inicialmente qué entendemos, o qué debe entenderse por el plazo de prescripción, ante ello, podemos definir a la prescripción como un mecanismo jurídico que permite que ante el paso del tiempo la consolidación de situaciones de hecho; desde un punto de vista amplio tenemos dos clases de prescripciones, las prescripciones positivas y las negativas; en el caso de las primeras permiten que con el paso del tiempo determinada persona pueda ganar un derecho determinado, ejemplo claro tenemos la prescripción adquisitiva de dominio; en el segundo caso, la prescripción extingue la posibilidad de accionar judicialmente para hacer valer un derecho, es decir, resta la posibilidad de accionar para asegurar un derecho, en este caso vemos que el derecho de acción se ve extinguido, por tanto la persona no podrá solicitar judicialmente el amparo de su derecho.

Ahora bien según Ennecerus (1954) referente a la definición del plazo de prescripción sostiene “es el lapso que engloba un nacimiento y la culminación o la forma de desvirtuarlos derechos en virtud de su ejercicio continuado o de su no ejercicio continuado, se tiene conocimiento que existen dos tipos de prescripción una adquisitiva y la otra extintiva es por eso que en la presente investigación se tratará sobre la prescripción extintiva” (p. 1009-1010), a partir de ello en la misma línea argumentativa Machicado (2013) sostiene: “es la forma de extinguir acciones que están referidas a derechos de tienen contenido patrimonial por la no actividad del acreedor y por el tiempo que transcurre.”

Asimismo (Machicado, 2013) deja claro los caracteres de la prescripción extintiva

- Se necesita que transcurra el plazo establece el Código Civil (1984)
- Conlleva a la producción de un negativo.



- La aplicación de la prescripción extintiva aplica a obligaciones (derechos personales)
- Su fundamento es la inactividad de la persona que tenía la acción de realizarlo.
- La consecuencia directa es extinguir la acción del comprador.

## **2.- FUNDAMENTO LEGAL**

Sobre el plazo prescriptorio o la prescripción extintiva de la acción, Código Civil Peruano (1984) dentro de su artículo 1989° señala lo siguiente: “la prescripción extingue la acción, pero no el derecho mismo”. De lo señalado por nuestro Código Civil, podemos ver que, efectivamente en el caso de la prescripción de la acción, hacemos referencia a la imposibilidad que tiene una determinada persona de accionar judicialmente para hacer valer su derecho, pero ello no implica que el derecho en sí haya prescrito, sino el mismo se mantiene vigente e incluso puede hacerse valer por otras vías que no sea la vía judicial.

Asimismo, según Machicado (2013) “la prescripción no se puede aplicar de oficio”. (p.125), es decir tiene que ser a pedido de parte y mediante una excepción por cuanto en vía judicial la prescripción es un medio de defensa.

## **3.- POSICIONES DE LOS AUTORES SOBRE EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN EN EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Respecto al tema en cuestión hay muchos autores que comparten nuestra postura entre ellos tenemos:

Atoche & Gabriel (2010) Realizaron un análisis al tema planteado en el presente trabajo de investigación formulando la interrogante ¿Prescribe la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de escritura pública del bien inmueble adquirido? Al respecto luego de citar la CAS. N° 3333-2006-Ica, el pleno jurisdiccional realizado en el año 1998 en el cual señala que: “No se puede aplicar el plazo de prescripción extintiva de la acción porque el ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública constituye una formalidad para la comprobación de la realidad del acto que permite la inscripción en el registro correspondiente, a efectos de hacer oponible el derecho frente a tercero”, además con el fundamento del artículo 949° del Código Civil, por cuanto es un acción para formalizar dicha compra, más no para convertirlo en propietario porque ya lo es, es por ello que señalan que a través del fundamento otorgado por la jurisprudencia en relación a

un plazo imprescriptible atípico a acción para solicitar el otorgamiento de escritura pública no prescribe.

Al respecto el autor Pasco (2017), nos indica que “La Corte ha tratado de corregir un poco este problema que nace a partir de la aplicación del plazo de prescripción, pero no en el Pleno, sino en sentencias previas. La Corte ha dicho, en sentencias casatorias independientes, que en el caso del propietario que quiere su escritura pública, para el sí es imprescriptible.” Según ello el concuerda que debe establecerse mediante un pleno casatorio para que así tenga efecto vinculante.

#### **4.- POSICIÓN DE LA CORTE: CASACIONES A FAVOR DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

El punto principal de esta investigación desemboca en la posibilidad en que el derecho de otorgamiento de escritura pública no cuente con un plazo prescriptorio; ante este supuesto, no sólo han existido pronunciamientos por parte de la doctrina, sino también por parte de la corte a través de sentencias y casaciones. Dentro de este punto, podemos advertir que, aunque aún no existe alguna sentencia vinculante, ya existen y han existido pronunciamientos al respecto señalando que en el caso en que se solicite el otorgamiento de escritura pública producto de una adquisición, es decir, donde se busca dar mayor protección al derecho de propiedad, la acción sí es imprescriptible.

Dicho de otro modo, en razón a que la escritura pública permite la defensa y protección del derecho de propiedad, al permitir la posibilidad de inscribir la propiedad y con ello impedir que un tercero la compre ocasionando perjuicio al verdadero propietario, busca proteger el derecho de propiedad en sí; y como la escritura pública va encaminada justamente a la defensa de ese derecho, y la defensa del derecho de propiedad se denomina por lo general, en términos jurídicos, “reivindicación de la propiedad”, y este derecho o facultad reivindicatoria propia del propietario es imprescriptible porque lo dice la ley, entonces esto nos lleva a la conclusión que, como el derecho de escritura pública va encaminada a la defensa de la propiedad, y la defensa de la propiedad es imprescriptible; entonces, la escritura pública es imprescriptible. Se trata del solo uso de la lógica aplicada al derecho, de verificar si algo es correcto en términos lógicos y al pasar dicho filtro termina siendo válido.

Cabe precisar nuevamente que dicho pronunciamiento en principio tiene dos limitaciones; primero, que en ningún caso se ha precisado tal contenido en una sentencia de carácter vinculante, bajo este supuesto, los pronunciamientos, aun correctos, no son de observancia obligatoria por el resto de magistrados quienes pueden concluir y sentencias de manera contraria, sin embargo, se trata de un buen inicio que le brinda un gran sustento a nuestra investigación; y segundo, este pronunciamiento se enmarca sólo en los casos en los que hablamos del otorgamiento de escritura pública que pretende darle mayor formalidad a un derecho adquirido, como bien puede ser el caso en que se exija la escritura pública de un contrato privado de compraventa celebrado previamente, por tanto no hace ninguna referencia a otros casos de otorgamiento de escritura pública donde válidamente se puede plantear la posibilidad de un plazo prescriptorio, esto nos deja en principio una fuente grande de información y sustento, en tanto nuestra investigación se encuentra dirigida a los casos de adquisición de la propiedad.

Entrando de manera detallada a lo mencionado, encontramos como ejemplos las siguientes casaciones: **CAS N° 1056-2001/CONONORTE**, quien señala en el fundamento:

[...] **Octavo.-** Que, la acción de otorgamiento de escritura pública no tiene otro objeto que dar mayor seguridad a un acto jurídico o contrato que ya se ha celebrado, por lo que, no está sujeta a término de prescripción como ya se estableció en la Ejecutoria Suprema del veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cuatro pronunciada en el Expediente Número sesenta y ocho – noventa y tres; y en la Ejecutoria Suprema del veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y nueve emitida por esta Sala pronunciada en el Expediente mil trescientos sesenta – noventa y nueve.

Asimismo, la corte suprema se pronuncia también en la CASACION N° 3333-2006/ICA, donde se detalla lo siguiente:

[...] **Sexto. -** La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compraventa conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923° y 927° del Código Sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado, por lo que no está sujeto a término de prescripción [...]

De lo esbozado por la sentencia antes mencionada, advertimos que busca encontrar sustento en los artículos 923° y 927° del código civil, en tanto que el primero hace referencia al derecho de propiedad al que se encuentra vinculado dicho otorgamiento.

#### **4.1.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿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?

#### **4.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

**Teórica:** Lo que se busca es cambiar una teoría con la finalidad que en los casos de otorgamiento de escritura pública el derecho que tiene el comprador a accionarla sea imprescriptible para evitar la vulneración de su derecho.

**Metodológica:** teniendo en cuenta la metodología que estamos utilizando que es descriptiva, proponiendo la imprescriptibilidad del plazo para solicitar otorgamiento de escritura pública como una forma de evitar la vulneración al derecho de propiedad de los compradores, debido a que a partir de ello los compradores de bienes inmuebles que hayan formalizado un contrato tendrán mayores posibilidades de alcanzar el registro y proteger su propiedad conforme a ley.

**Práctica:** lo que se busca es modificar la situación de los futuros compradores que pasado los 10 años ya no pueden pedir otorgamiento de escritura pública por cuanto se sostiene que en la vía judicial su derecho ya prescribió, así dichos beneficiarios podrán iniciar un proceso judicial en para salvaguardar su derecho, pues gozará de un resguardo jurídico que le permitirá solicitar en cualquier etapa el otorgamiento de escritura pública de manera judicial.

**Relevancia.** – teniendo un enfoque:

- **Social.** - Esto beneficiaría a todas las personas que en el futuro adquieran una propiedad utilizando un medio distinto a la escritura pública, pudiendo de esta manera solicitar judicialmente en caso de negativa del vendedor, la escritura pública correspondiente sin importar el plazo que haya transcurrido.
- **Educativo.** - Servirá como antecedente académico para futuros trabajos de investigación referente a esta situación.

**Contribución:** en base a los siguientes impactos:

**-Impacto Jurídico.** - Se busca conseguir la modificatoria del contenido actual de nuestra legislación, eliminando el plazo de prescripción respecto de la acción judicial de otorgamiento de escritura pública, con el fin de permitir que los adquirentes de un derecho puedan darle mayor seguridad a su adquisición logrando la inscripción en los registros correspondientes luego de haber iniciado el proceso mencionado al inicio, todo esto sin que exista un plazo que limite tal posibilidad.

**- Impacto Económico.** – Buscamos evitar que muchas personas pierdan sus bienes a consecuencia de que el vendedor primario figura aún en el registro como propietario y gracias a ello logra hacer una nueva transferencia a un tercero perjudicando así al verdadero propietario, ya que todo esto puede evitarse si es que el verdadero propietario no se viera impedido gracias a la prescripción de la acción, y solicitar su otorgamiento en cualquier momento del transcurso de su vida. Bien sabemos que los bienes inmuebles susceptibles de inscripción en registros públicos son de mucho valor, por tal al evitar un perjuicio de esa magnitud lograríamos un gran beneficio que justifica la existencia de la presente investigación.

### **4.3.- SUPUESTOS, OBJETIVOS DEL TRABAJO**

#### **4.3.1.- OBJETIVO PRINCIPAL**

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.

#### **4.3.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Analizar a la luz de la jurisprudencia la justificación del plazo de prescripción en los procesos de otorgamiento de escritura pública.
- Analizar la compraventa como mecanismo principal de adquisición de la propiedad y la forma en la que debe revestir dicho acto jurídico en su celebración.
- Determinar las características y alcances del derecho de propiedad en la prescripción de la acción del comprador.
- Modificar el artículo 2001° inc. 1 del Código Civil proponiendo la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública.

## **5.- MÉTODO**

### **5.1.- DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

El diseño interpretativo de la presente investigación es el **Estudio de Caso**, pues se busca investigar en profundidad el tema del otorgamiento de escritura pública y el plazo de prescripción utilizando la teoría, antecedentes, doctrina y jurisprudencia del caso y citas de autores que opinan sobre el tema en investigación.

### **5.2.- MÉTODOS DE MUESTREO**

En la investigación cualitativa las muestras son no probabilísticas, en este caso, se busca información específica de acuerdo a la investigación, e informantes adecuados, por lo tanto, los muestreos son intencionales o teóricos, y las unidades de muestreo no son los individuos sino los conceptos de sus discursos, El tamaño muestral puede ser reducido, y estadísticamente no representativo, el proceso de muestreo es acumulativo hasta llegar a la “saturación” de la información (PTCR, 2015).

**En esta investigación cualitativa se considera:**

➤ **Escenario de Estudio**

Se realizó en la Ciudad Trujillo, en la Corte Superior de Justicia de La Libertad, área civil comprendida por los Jueces Civiles.

➤ **Caracterización de sujetos**

Comprendida por abogados especialistas y jueces civiles con las siguientes características:

**Tabla N° 1**  
**Caracterización de sujetos**

<b>Sujetos</b>	<b>Características</b>
<b>Abogado Especialista en Derecho Civil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Litigantes</li> <li>- Maestría en derecho civil</li> <li>- 05 años de experiencia</li> <li>- Edad superior a 30 años</li> </ul>
<b>Jueces Civiles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 05 años de experiencia.</li> <li>- Maestría en derecho civil</li> <li>- Titulares</li> <li>- Edad superior a 40 años</li> </ul>

➤ **Plan de análisis o trayectoria metodológica**

El procedimiento para la obtención de datos relevantes está enmarcado de la siguiente forma:

- Análisis de la realidad
- Selección del tema de investigación
- Revisión de las Casaciones que contienen el tema
- Descripción de la problemática
- Elaboración de la formulación del problema
- Elaboración del objetivo general y específicos
- Elaborar la justificación del tema
- Elegir el diseño de investigación
- Identificar los métodos de muestreo
- Seleccionar los instrumentos de recolección de datos
- Evaluar y discutir los resultados.
- Redactar las conclusiones sobre el tema.

### 5.3.- RIGOR CIENTÍFICO

En la presente investigación el rigor científico se enmarca en la credibilidad dentro de las bases teóricas que otorgan respaldo a el tema, así como también el derecho comparado de México, donde ya se contempla que el otorgamiento de escritura pública no tiene plazo de prescripción debido a que, consideran que el derecho a solicitar otorgamiento de escritura pública persiste hasta que el bien continúe existiendo, enmarcamos también en los criterios de los especialistas en la materia, y de juristas sobre el tema planteado.

### 5.4.- ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

**Tabla N° 2**  
**Categorías y Subcategorías**

<b>CATEGORÍA</b>	<b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>SUB CATEGORÍAS</b>	<b>INSTRUMENTOS</b>
<b>OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA</b>	Según la Revista Peruana de Jurisprudencia establece que “El otorgamiento de escritura pública se entiende como el deber de las partes que celebraron el acto jurídico o contrato de llegar a perfeccionarlo.” (p. 56)	Jurisprudencia sobre plazo de prescripción en los procesos de otorgamiento de escritura pública	Análisis de documentos (Casaciones)
		Prescripción del proceso de otorgamiento de escritura pública	Análisis de documentos  Entrevista
		Modificar el art. 2001° inc.1 del Código Civil sobre	Entrevista



		la imprescriptibilidad	
<b>DERECHO DE PROPIEDAD</b>	Machicado (2003) afirma: “La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa en forma exclusiva y oponible a los demás ejerciéndose en forma compatible con el interés colectivo y sin contravenir la ley, el ordenamiento jurídico, el orden público y las costumbres” (p.5).	Compraventa como mecanismo principal de adquisición de la propiedad y forma de su celebración	Análisis de documentos  Entrevista
		Características y alcances del derecho de propiedad	Análisis de documentos  Entrevista

### 5.5.- ASPECTOS ÉTICOS

Es preciso recalcar que la elaboración de este proyecto se está recurriendo a los Abogados que son especialistas en Derecho Civil, jueces de la Sala Civil, y las citas correspondientes de acuerdo a los temas que trataremos, buscando la protección de la propiedad intelectual evitando el plagio. Procurando que este trabajo sea producto de la intelectualidad propia, siguiendo las pautas de acuerdo a la Guía de Productos Observables de la Facultad de derecho de la Universidad Cesar Vallejo.

## 6.- RESULTADOS

**La presente investigación tiene como objetivo principal** “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”, para alcanzar dicho objetivo principal se plantearon objetivos específicos los cuales fueron contrastados con el análisis de documentos y entrevistas realizadas a expertos en la materia, llegando a los siguientes resultados que se describirán a continuación:

### **Descripción del Instrumento de Análisis Jurisprudencial y de Documentos**

Con respecto al objetivo específico N° 01, sobre “Analizar a la luz de la jurisprudencia la justificación del plazo de prescripción en los procesos de otorgamiento de escritura pública”, hemos llegado a los siguientes resultados:

<b>CASACIÓN N° 3333-2006-ICA</b>	<b>CASACIÓN N° 1058-2001- CONONORTE</b>
<b>FUNDAMENTOS DEL RECURSO</b>	<b>FUNDAMENTOS DEL RECURSO</b>
(...) demanda de otorgamiento de escritura es el ejercicio del derecho de propiedad, siendo una de sus características, conforme con los artículos 923° y 927° del Código Civil, (...)	El otorgamiento de escritura pública es una acción, se debe tener en cuenta que constituye el ejercicio del derecho de propiedad una de cuyas características es la de reivindicar, acción que es imprescriptible; (...)
<b>CONSIDERANDO CUARTO</b>	<b>CONSIDERANDO TERCERO</b>
el contrato de compraventa es de naturaleza consensual, pues como establecen los artículos 1351°, 1361°, 1532° y 1529° del Código Civil, se forma por el solo acuerdo en la cosa que se transfiere y el precio en dinero; por lo que no está sujeto a forma alguna. (...)	(...) la pretensión de otorgamiento de escritura pública, no se encuentra sujeta a un plazo prescriptorio, porque su ejercicio se sustenta en actos o derecho meramente facultativos y constituye una formalidad de tipo accesorio con relación al acto jurídico celebrado en busca de formalizar el derecho de propiedad adquirido; (...)

<b>CONSIDERANDO SEXTO</b>	<b>CONSIDERANDO SETIMO</b>
La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compraventa conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923° y 927° del código sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado, por lo que no está sujeto a término de prescripción (...)	la compraventa es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos 1352° y 1529° del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de compraventa, (...)

## **INTERPRETACIÓN**

Como podemos observar en las casaciones N° 3333-2006-ICA y N° 1058-2001-CONO NORTE, después de la descripción hecha de acuerdo al análisis dado por los jueces involucrados en los procesos y las leyes aplicables al caso, se ha llegado a determinar que en ambas situaciones que la acción de otorgamiento de escritura pública emana del derecho de propiedad debido a que es un derecho fundamental que todo sujeto goza desde el momento que hay el consentimiento de las partes (manifestación de voluntad), por tal motivo esta acción es imprescriptible ya que solo busca revertir de formalidad al derecho ya adquirido.

Con respecto al objetivo específico N° 02, sobre “Analizar la compraventa como mecanismo principal de adquisición de la propiedad y la forma en la que debe revestir dicho acto jurídico en su celebración”, hemos llegado a los siguientes resultados:

<b>SEGÚN DIVERSOS AUTORES</b>	
<b>NORTHCOTE (2009)</b>	<b>REYNA (2015)</b>
“Definitivamente, el contrato de compraventa es, si no el más importante, uno de los más importantes	“Los actos jurídicos pueden ser de forma libre o de forma vinculada”.

en las operaciones que se realizan tanto a nivel personal como a nivel empresarial”.	El contrato de compra venta “son aquellos en cuya celebración no se requiere cumplir con ninguna formalidad, aunque deben revestir alguna forma que es de corporeidad”.
<b>MESSINEO (1954)</b>	<b>LEON (1991)</b>
“La voluntad cobra relevancia a partir de su declaración”.	“El derecho fundamental mira hacia el lado externo, hacia la conducta exteriorizada del agente. Por eso es indispensable detenerse en la manifestación de voluntad en cuanto generadora del acto jurídico”.
<b>PUIG (1976)</b>	
“La voluntad es el alma del negocio jurídico, el elemento básico y primario del mismo”.	

## INTERPRETACIÓN

Como podemos observar según diversos autores, se puede decir que el contrato de compraventa es uno de los más importantes y fundamentales en la adquisición de un determinado bien inmueble; para que este contrato pueda tener relevancia jurídica solo es exigible la manifestación de voluntad de las partes, es decir el acuerdo mutuo entre ambos contratantes, al referirnos a la forma con que este se desarrollará de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico nos da la posibilidad de optar por cualquiera de las dos formas que señala la doctrina, que es la forma libre y la vinculada, al referirnos a la primera forma, pues las partes pueden optar por la que más sea conveniente para ellos, ya sea escrito, verbal, tácita, entre otras, siempre buscando la posibilidad de que este pueda ser demostrado; al hablar de la forma vinculada nos referimos a los requisitos o parámetros que la ley establece, los cuales estarán bajo sanción de nulidad; pues al exteriorizar la voluntad de las partes es allí donde se tendrá la plena facultad de tener el perfeccionamiento del contrato y el pleno derecho, ya que no existe otro requisito esencial para poder generar el nacimiento del nuevo acto jurídico, la voluntad de las partes es la parte esencial y básica para la formalización del contrato.

Con respecto al objetivo específico N° 03, sobre “Determinar las características y alcances del derecho de propiedad en la prescripción de la acción del comprador”, hemos llegado a los siguientes resultados:

<b>SEGÚN DIVERSOS AUTORES</b>	
<b>MOZOS (1993)</b>	<b>ALVAREZ (2002)</b>
<p>“La propiedad es como un señorío pleno sobre cualquier objeto de valor económico y susceptible de dominación, esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza lo cual conlleva en el propietario un tener, pero que simultáneamente manifiesta en un excluir a terceros”.</p>	<p>“El derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones”.</p>
<b>MACHICADO (2003)</b>	<b>GONZALES (2003)</b>
<p>“La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa en forma exclusiva y oponible de los demás ejercitándose en forma compatible con el interés colectivo y sin contravenir la ley, el ordenamiento jurídico, el orden público y las costumbres”.</p>	<p>“La propiedad es un derecho subjetivo, esto es, el reconocimiento normativo de interés de un sujeto sobre un bien, mientras los terceros quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que estos no tienen un deber concreto frente al titular de derecho”.</p>
<b>PLANIOL Y RIPERT (1997)</b>	

<p>“La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y a la voluntad de un apersona”.</p>	
---	--

## INTERPRETACIÓN

Como podemos observar de acuerdo a los diversos autores citados, podemos decir que el derecho a la propiedad es la facultad o poder que tienen una persona o propietario de un determinado bien inmueble quien va a poder gozar, disfrutar, disponer y reivindicar dicho bien, siendo este con una característica peculiar y principal de perpetuidad, es decir, no se pierde a través del tiempo.

Con respecto al objetivo específico N° 04, sobre “Modificar el artículo 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública”, hemos llegado a los siguientes resultados:

<p align="center"><b>SEGÚN DIVERSOS AUTORES</b></p>	
<p><b>ESPINOZA (2010)</b></p>	<p><b>REVISTA DE JURISPRUDENCIA PERUANA (2017)</b></p>
<p>“La escritura pública es un documento base que se incorpora al protocolo de la notaria, y lo autoriza el Notario, dicho documentos conlleva uno o varios actos de naturaleza jurídica”.</p>	<p>“El otorgamiento de escritura pública se entiende como el deber de las partes que celebraron el acto jurídico o contrato de llegar a perfeccionarlo”.</p>
<p><b>TANTALEAN (2014)</b></p>	<p><b>MESINAS (2010)</b></p>
<p>“Teniendo en claro que dicho contrato de compraventa tiene su perfeccionamiento con el solo consentimiento de ambas partes...”</p>	<p>“El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole una mayor solemnidad o una formalidad revestida de mayores garantías”.</p>

<p>“Un escalón menos en seguridad a la de los Registros Públicos, lo encontramos en la escritura pública”.</p>	
<p><b>DE LA CRUZ (2016)</b></p>	<p><b>PASCO (2017)</b></p>
<p>“En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico...”</p>	<p>“Ante la existencia de un derecho a la escritura pública, por lo que he señalado que puede contemplarse como un derecho imprescriptible. Cuando la demanda de otorgamiento de escritura pública la inicia el comprador (propietario), como su derecho es perpetuo (no lo pierde por el uso), por ello, debiera ser imprescriptible”.</p> <p>“La corte ha tratado de corregir un poco esto, pero no en el Pleno, sino en sentencias previas. La corte ha dicho, en sentencias casatorios independientes, que en el caso del propietario que quiere su escritura pública, para el sí es imprescriptible”.</p>

## INTERPRETACIÓN

De acuerdo a las diversas posiciones podemos decir que la escritura pública es un documento público emitido por un Notario quien va a dar fe de los diversos acontecimientos jurídicos suscitados, al hablar de otorgamiento de escritura pública es el deber que tiene el vendedor de perfeccionar la transferencia, ante la negativa de firmar el comprador la escritura pública, se podrá hacer cumplir con una demanda de otorgamiento de escritura pública ante el órgano jurisdiccional para que este exija al vendedor firmar dicho documento, ante la insistente negativa el juez toma el lugar del vendedor logrando otorgar la escritura pública para que luego realice la inscripción en SUNARP y alcance el pleno derecho; de acuerdo con los

autores citados contemplan la idea de que no existan un plazo prescriptorio, por el contrario este sea imprescriptible ya que la escritura pública solo busca revertir de formalidad a un acto jurídico ya perfeccionado, buscando la protección al derecho de propiedad.

### **Descripción del Instrumento de la Entrevista**

De acuerdo al objetivo específico N° 02 “Analizar la compraventa como mecanismo principal de adquisición de la propiedad y la forma en la que debe revestir dicho acto jurídico en su celebración”, se utilizó el instrumento de la entrevista utilizado a 05 jueces civiles y 05 especialistas del tema, con 06 preguntas de las que una de ellas (pregunta N° 01, 03 y 04) se encuentra vinculada con el objetivo descrito llevándonos al siguiente resultado:

<b>PREGUNTA N° 01</b>	<b>¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?</b>	
<b>ESPECIALISTAS</b>	<b>JUECES CIVILES</b>	<b>ABOGADOS ESPECIALISTAS EN MATERIA CIVIL</b>
<b>RESPUESTA</b>	<b>ANDRES PEREZ PAREDES</b>	<b>VICTOR PLASENCIA MOSTACERO</b>
	Sí, el contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento en la cosa objeto del contrato y en el precio.	El contrato de compraventa se perfecciona desde el momento en que las partes manifiestan su voluntad la cual debe ser exteriorizada para que pueda tener relevancia jurídica, si hablamos del derecho de propiedad se podría decir que este derecho ya ha sido adquirido desde el momento en que las partes manifestaron su voluntad.
	<b>VICTOR HUGO CAMACHO HARO</b>	<b>CESAR PEREZ RUIZ</b>



	<p>Si, por cuanto el solo consentimiento hace producir el efecto traslativo.</p>	<p>Para poder adquirir el derecho de propiedad en primer lugar debe de existir una adquisición a título oneroso, para que este surta sus efectos jurídicos, es esencial el consentimiento de las partes convirtiéndose este en un acto jurídico bilateral, sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad.</p>
	<p><b>ELIZA SOLEDAD DELGADO SUÁREZ</b></p>	<p><b>JEAN PAREDES ROMERO</b></p>
	<p>Sí, pero no de forma absoluta, toda vez que para dar seguridad al acto o contrato se debería cumplir con la formalidad establecida.</p>	<p>Podríamos decir que el contrato de compraventa si se perfecciona con el consentimiento de las partes, ya que es un elemento primordial del acto jurídico formándose a través de dos elementos que es la oferta y la aceptación, exteriorizando sus voluntades, y si ambas partes muestran su conformidad en el contrato ya sea privado o público según como las partes acuerden porque la normativa te da la libertad de escoger la forma que más le convenga a las partes, este surtirá sus efectos de manera rápida generando derechos y obligaciones.</p>
	<p><b>GABRIEL OTINIANO</b></p>	<p><b>OSCAR SALAZAR VASQUEZ</b></p>

	<p>conforme al código civil, el art. 1549 y art. 1529 C.C., la compraventa contiene la obligación de transferir la propiedad de un bien, en consecuencia, la sola obligación verbal o en título escrito es suficiente para transferir, quedando el perfeccionamiento únicamente con la sola obligación.</p>	<p>Considero que para perfeccionar ese consentimiento de las partes se debe cumplir con la formalidad del otorgamiento de escritura pública ante el notario y su inscripción en el registro público.</p>
	<p><b>MARIA YSABEL MORENO VEGA</b></p>	<p><b>MARITA CRUZ GONZALES</b></p>
	<p>Si, desde el momento que los intervinientes comprador y vendedor en forma voluntaria llegan a un acuerdo sobre el objeto y el precio de este.</p>	<p>Sí, sin embargo, no es propietario en términos absolutos hasta que inscriba su derecho.</p>

### **INTERPRETACIÓN**

De los 05 Jueces entrevistados, todos consideran que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes, pero 02 de los jueces argumentan que el consentimiento no es absoluto debido que hay que seguir ciertas formalidades para lograr la seguridad del acto.

De los 05 especialistas entrevistados, consideran que el consentimiento de las partes perfecciona el contrato para la adquisición del derecho, uno de los entrevistados considera que el perfeccionamiento se da también con la sola obligación de las partes ya sea verbal o escrita.

<b>PREGUNTA N° 03</b>	<b>¿Cree usted que la acción del otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?</b>	
<b>ESPECIALISTAS</b>	<b>JUECES CIVILES</b>	<b>ABOGADOS ESPECIALISTAS EN MATERIA CIVIL</b>
<b>RESPUESTA</b>	<b>ANDRES PEREZ PAREDES</b>	<b>VICTOR PLASENCIA MOSTACERO</b>
	Es un derecho potestativo porque puede hacerse o dejar de hacerse, es por ello que no debe estar sujeto a prescripción extintiva porque la finalidad de esta acción es la formalización de la celebración de un acto jurídico.	Al hablar de derecho potestativo nos referimos a la facultad o el poder que tienen una determinada persona para ejercitar un derecho, en este caso si nos referimos al derecho de propiedad es un derecho ya adquirido por tanto no debe estar sujeto a plazo de prescripción.
	<b>VICTOR HUGO CAMACHO HARO</b>	<b>CESAR PEREZ RUIZ</b>
	Considero que el elevar a escritura pública surge por un requerimiento por parte del comprador al vendedor, y si no lo hace debe ser responsable de su actuar negligente.	El plazo de prescripción no debe ser aplicable para este tipo de acción de otorgamiento de escritura pública ya que solo busca dar mayor formalidad al acto ya celebrado.
	<b>ELIZA SOLEDAD DELGADO SUÁREZ</b>	<b>JEAN PAREDES ROMERO</b>

	<p>Considero que no corresponde a un derecho potestativo, toda vez que constituye una formalidad necesaria bajo sanción de nulidad.</p>	<p>La acción de otorgamiento de escritura pública es un derecho potestativo por tal razón no puede estar sujeta a plazo de prescripción, porque al aplicarse dicho plazo se estaría afectando un derecho fundamental que es el derecho de propiedad, pues el propietario o nuevo dueño del bien no podría llegar a registrar su predio y por tal motivo no podría tener el pleno disfrute y goce de su derecho.</p>
	<p><b>GABRIEL OTINIANO</b></p>	<p><b>OSCAR SALAZAR VASQUEZ</b></p>
	<p>Es completamente potestativo, sin embargo, su ejercicio debe estar sujeto al plazo de prescripción siempre y cuando se considere una acción personal, salvo que, lo contrario implique considerarlo una acción de tipo real.</p>	<p>Considero que los plazos de prescripción no pueden aplicarse a este tipo de acción como la es el otorgamiento de escritura pública que busca proteger el derecho de propiedad ya adquirido.</p>
	<p><b>MARIA YSABEL MORENO VEGA</b></p>	<p><b>MARITA CRUZ GONZALES</b></p>

	Considero que sí debe estar sujeto a plazo de prescripción extintiva, por cuanto las personas de buena fe que adquieren algún bien están expuestas a que aparezca algún comprador recurrir a ella y crea un clima de conflicto.	La acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a una acción personal como una obligación de hacer y debe ser susceptible de prescripción extintiva.
--	---	---

## INTERPRETACIÓN

De los 05 jueces especialistas entrevistados, el primer entrevistado considera que si es un derecho potestativo por cuanto no debe estar sujeto a prescripción, los cuatro entrevistados restantes consideran que, si debe estar sujeto a prescripción ya que es una obligación personal siendo obligación del comprador del solicitar su escritura pública en el tiempo considerado por la ley, por tanto, no corresponde a un derecho potestativo

De los 05 especialistas entrevistados, los cuatro primeros consideran que si es potestativo por tanto no debe es sujeto a plazo de prescripción, el ultimo entrevistado también considera que es un derecho potestativo si es una acción real de lo contrario debe estar sujeto a plazo de prescripción si corresponde a una acción personal.

<b>PREGUNTA N° 04</b>	<b>¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?</b>	
<b>ESPECIALISTAS</b>	<b>JUECES CIVILES</b>	<b>ABOGADOS ESPECIALISTAS EN MATERIA CIVIL</b>
<b>RESPUESTA</b>	<b>ANDRES PEREZ PAREDES</b>	<b>VICTOR PLASENCIA MOSTACERO</b>

	<p>Sí, porque el proceso de otorgamiento de escritura pública no va a perfeccionar el contrato ya que surge con el contrato, sino que le va a dar protección jurídica al derecho ya ganado.</p>	<p>El proceso de otorgamiento de escritura pública sirve para dar mayor formalidad al acto ya celebrado para que posteriormente pueda alcanzar la seguridad jurídica en registros públicos.</p>
	<p><b>VICTOR HUGO CAMACHO HARO</b></p>	<p><b>CESAR PEREZ RUIZ</b></p>
	<p>Sí, porque el proceso de otorgamiento de escritura pública da formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de darles seguridad y certeza a la celebración.</p>	<p>Si bien es cierto el proceso de otorgamiento de escritura pública no te da la mayor seguridad, pero es un paso fundamental para poder alcanzar la mayor seguridad jurídica ya que teniendo la escritura pública es mucho más fácil registrar el predio, es allí donde se logrará la mayor seguridad del bien.</p>
	<p><b>ELIZA SOLEDAD DELGADO SUÁREZ</b></p>	<p><b>JEAN PAREDES ROMERO</b></p>
	<p>Considero que el proceso de escritura pública es una formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad el mismo que necesita de dicha inscripción para ser oponible a terceros.</p>	<p>Considero que el proceso de otorgamiento de escritura pública brinda seguridad jurídica al acto ya celebrado ya que será más accesible poder realizar la inscripción en donde se tendrá la plena seguridad jurídica por ser de carácter declarativo.</p>

	<b>GABRIEL OTINIANO</b>	<b>OSCAR SALAZAR VASQUEZ</b>
	Considero que sí. es sumamente necesario, a efectos de evitar que personas inescrupulosas se aprovechen o engañen a terceros de buena fe, al realizar futuras ventas ficticias.	Si, puesto que le da una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico.
	<b>MARIA YSABEL MORENO VEGA</b>	<b>MARITA CRUZ GONZALES</b>
	Por supuesto que sí, y contribuye a fortalecer el derecho de propiedad del adquirente, con la con concurrente paz social que acarrea dicha formalización.	Sí, pero no generar una formalidad, ya la compraventa no es un contrato solemne.

## **INTERPRETACIÓN**

De acuerdo con los 05 jueces entrevistados, todos consideran que el otorgamiento de escritura pública solo busca brindar mayor formalidad al acto ya establecido brindando mayor protección siendo este oponible a terceros.

De los 05 especialistas entrevistados, todos consideran que el otorgamiento de escritura pública solo busca brindar mayor seguridad al acto jurídico.

De acuerdo al objetivo específico N° 03 “Determinar las características y alcances del derecho de propiedad en la prescripción de la acción del comprador”, se utilizó el instrumento de la entrevista utilizado a 05 jueces civiles y 05 especialistas del tema, que contiene 06 preguntas de las que una de ellas (pregunta N° 02 y 05) se encuentra vinculada con el objetivo descrito llevándonos al siguiente resultado:

<b>PREGUNTA N° 02</b>	<b>¿cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para el otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?</b>	
<b>ESPECIALISTAS</b>	<b>JUECES CIVILES</b>	<b>ABOGADOS ESPECIALISTAS EN MATERIA CIVIL</b>
<b>RESPUESTA</b>	<b>ANDRES PEREZ PAREDES</b>	<b>VICTOR PLASENCIA MOSTACERO</b>
	El derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y si considero que se está vulnerando el derecho de propiedad porque el otorgamiento de escritura pública tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado.	El derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes ya que es un contrato consensual, primando siempre lo que las partes crean convenientes, generando dos tipos de obligaciones, por un lado el vendedor se obliga a entregar el bien a cambio de un pago y por otro lado el comprador o propietario va a pagar el monto acordado a cambio de la entrega del bien, por lo cual el nuevo propietario tendría ya su derecho de propiedad por tal motivo se estaría vulnerando el derecho de propiedad con el plazo prescriptorio ya que la escritura



		pública solo es una formalidad para lograr una seguridad mayor del contrato ya celebrado.
	<b>VICTOR HUGO CAMACHO HARO</b>	<b>CESAR PEREZ RUIZ</b>
	Si considero que se adquiere por el consentimiento de las partes, sin embargo, al establecer un plazo prescriptorio se establece una medida máxima para el ejercicio de la pretensión, y el plazo máximo es de 10 años, tiempo prudencial, es por ellos que no se vulnera el derecho de propiedad.	El consentimiento es el eje principal del contrato de compraventa, con el plazo de prescripción se está vulnerando el derecho de propiedad debido a que es un derecho ya adquirido a través del contrato de compraventa, por lo cual no debe estar sujeta a plazo de prescripción.
	<b>ELIZA SOLEDAD DELGADO SUÁREZ</b>	<b>JEAN PAREDES ROMERO</b>

	<p>No vulnera el derecho de propiedad, puesto que sería esto necesario a fin de dar mayor seguridad al acto jurídico celebrado.</p>	<p>Si bien es cierto el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento, pero ha de seguir una serie de actos para obtener el pleno goce del derecho, pero esto no quiere decir que debe estar sujeto a plazo prescriptorio para solicitar el otorgamiento de escritura pública ya que este es un derecho accesorio y solo busca dar mayor formalidad al acto.</p>
	<p><b>GABRIEL OTINIANO</b></p>	<p><b>OSCAR SALAZAR VASQUEZ</b></p>
	<p>El derecho de propiedad si se adquiere a través del mero consentimiento conforme lo establece el art. 949 del c.c. sin embargo, debe tenerse en cuenta que el otorgamiento de escritura pública es una acción de tipo persona y no una acción real, por tanto, se rige al plazo de prescripción previsto en el art. 2001 del C.C. de 10 años. desde esta premisa no se vulnera el derecho a la propiedad.</p>	<p>Si considero que el derecho de propiedad se adquirió con el consentimiento de las partes, pero debe formalizarse sin estar sujeta a plazo prescriptorio porque vulneraría el derecho de propiedad.</p>
	<p><b>MARIA YSABEL MORENO VEGA</b></p>	<p><b>MARITA CRUZ GONZALES</b></p>

	Sí, considero que la prescripción por el otorgamiento de la escritura pública vulnera el derecho de propiedad por cuanto una formalización una mera formalización ni puede dejar sin efecto un acuerdo consensuado.	Si se adquiere con el consentimiento de las partes y no vulnera el derecho de propiedad al establecerse un plazo prescriptorio porque se está sancionando la inacción del beneficiado con la acción de demandar puesto que la ley lo sanciona por negligente.
--	---	---

## INTERPRETACIÓN

Respecto a los 05 jueces entrevistados, todos los entrevistados concuerdan que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, dos de ellos consideran que si hay una vulneración al derecho de propiedad al establecer el plazo de prescripción, y los tres entrevistados restantes consideran que no hay una vulneración al derecho de propiedad, pues argumentan que 10 años es un tiempo aceptable para solicitar la escritura pública, pues sanciona al propietario negligente que no inscribió su bien en el tiempo establecido por la ley.

Respecto a los 05 especialistas entrevistados, todos concuerdan que con el consentimiento de las partes se adquiere el derecho de propiedad, en donde cuatro de ellos consideran que, si hay una vulneración de dicho derecho al establecer el plazo de prescripción, y el ultimo entrevistado considera que no vulnera al derecho de propiedad debido a que es una acción personal mas no real por tanto está sujeta a plazo prescriptorio.

<b>PREGUNTA N° 05</b>	<b>¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, porque cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?</b>	
<b>ESPECIALISTAS</b>	<b>JUECES CIVILES</b>	<b>ABOGADOS ESPECIALISTAS EN MATERIA CIVIL</b>

<b>RESPUESTA</b>	<b>ANDRES PEREZ PAREDES</b>	<b>VICTOR PLASENCIA MOSTACERO</b>
	Al encuadrarla como una acción personal, cuyo plazo prescriptorio es de 10 años, sin embargo, la imprescriptibilidad es otorgada por la jurisprudencia y no por la ley en forma expresa.	El legislador opto por poner un plazo prescriptorio porque considero que es una acción personal y por tanto prescriben, salvo que la ley diga lo contrario.
	<b>VICTOR HUGO CAMACHO HARO</b>	<b>CESAR PEREZ RUIZ</b>
	Para dar mayor seguridad jurídica, y que ninguna pretensión pase los 10 años de plazo que es un tiempo prudencial para exigirlo.	La lógica que utilizo el legislador es brindar mayor seguridad jurídica ya que consideró que 10 años es prudente y razonable para accionar siendo este de carácter personal.
	<b>ELIZA SOLEDAD DELGADO SUÁREZ</b>	<b>JEAN PAREDES ROMERO</b>
A fin de impedir situaciones de incertidumbre, ha tenido en cuenta los principios constitucionales como la seguridad jurídica y el orden público.	El punto que tomo en cuenta el legislador es que este tipo de acción es personalísima por lo cual debe estar sujeta a plazo prescriptorio.	

	<b>GABRIEL OTINIANO</b>	<b>OSCAR SALAZAR VASQUEZ</b>
	Es que se considera al proceso de otorgamiento de escritura pública como una acción de tipo personal derivado del derecho de contrato.	El razonamiento jurídico que puso el legislador fue que el otorgamiento de escritura pública se ubica dentro de las prestaciones de hacer y la entrega del bien es obligación de dar y que por tratarse de una prestación dirigida contra el vendedor se constituye en una obligación de índole personal y por lo tanto sujeta a prescripción.
	<b>MARIA YSABEL MORENO VEGA</b>	<b>MARITA CRUZ GONZALES</b>
	Pienso que el legislador pretende decir que el comprador de un bien inmueble en la formalización no origine afectaciones tales como ventas fraudulentas de bienes que no son de propiedad del vendedor.	Porque no es conveniente, porque si se pretende que sea eternamente exigible se estaría provocando problemas para la vida social.

### **INTERPRETACIÓN**

De los 05 jueces entrevistados, el primer entrevistado considera que se estableció un plazo prescriptivo porque se trata de una acción personal, y los cuatro siguientes entrevistados consideran que de esa forma (plazo prescriptivo) se brindará mayor seguridad jurídica evitando problema social sin generar ventas fraudulentas.

De los 05 especialistas en el tema, 04 de los entrevistados consideran que es una acción personal por tanto debe estar sujeta a plazo prescriptivo, y uno de ellos considera que teniendo un plazo para accionar brindará mayor seguridad jurídica.

De acuerdo al objetivo específico N° 04 “Modificar el artículo 2001° inc. 1 del Código Civil proponiendo la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública”, se utilizó el instrumento de la entrevista utilizado a 05 jueces civiles y 05 especialistas del tema, que contiene 06 preguntas de las que una de ellas (pregunta N° 06) se encuentra vinculada con el objetivo descrito llevándonos al siguiente resultado:

<b>PREGUNTA N° 06</b>	<b>¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.</b>	
<b>ESPECIALISTAS</b>	<b>JUECES CIVILES</b>	<b>ABOGADOS ESPECIALISTAS EN MATERIA CIVIL</b>
<b>RESPUESTA</b>	<b>ANDRES PEREZ PAREDES</b>	<b>VICTOR PLASENCIA MOSTACERO</b>
	Si considero que debe modificarse porque implica un derecho potestativo que el comprador lo puede hacer valer en cualquier momento mientras sea propietario.	Estoy de acuerdo con la modificatoria, ya que el otorgamiento de escritura pública no puede prescribir porque su objetivo no es otorgar un derecho solo busca el perfeccionamiento de la transferencia del bien.
	<b>VICTOR HUGO CAMACHO HARO</b>	<b>CESAR PEREZ RUIZ</b>
	No	El plazo debe ser imprescriptible ya que la escritura pública solo es una formalidad, solo busca

		proteger el derecho de propiedad que es un derecho constitucional.
	<b>ELIZA SOLEDAD DELGADO SUÁREZ</b>	<b>JEAN PAREDES ROMERO</b>
	Creo que no debería de modificarse.	Debe realizarse la modificatoria, pues la acción de otorgamiento de escritura pública no es más que la formalidad del acto ya celebrado, al tener 10 años como plazo no podríamos accionar el derecho ya adquirido.
	<b>GABRIEL OTINIANO</b>	<b>OSCAR SALAZAR VASQUEZ</b>
	Sí, me parece una idea bastante sensata, siempre y cuando se precise que el otorgamiento de escritura pública sea considerada como una acción real y no una persona, lo que en nuestro sistema actual es complejo.	Si considero que debe modificarse, pues en la práctica con la constitucionalización del derecho ya no es aplicable.
	<b>MARIA YSABEL MORENO VEGA</b>	<b>MARITA CRUZ GONZALES</b>
	No, considero que el plazo de prescripción	No

	debe conservarse y es más debe resolver dicho plazo.	
--	---	--

## INTERPRETACIÓN

De los 05 jueces entrevistados dos coinciden que debe modificarse el artículo 2001 inc. 1 del código civil, siendo este imprescriptible, y tres de ellos consideran que debe permanecer tal cual, es decir contando con el plazo de 10 años para solicitar otorgamiento de escritura pública.

De los 05 especialistas entrevistados, cuatro de ellos consideran que deben de modificarse dicho artículo proponiendo la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública, y el último entrevistado considera que es una acción personal por tanto no debe estar sujeto a plazo prescriptorio.

## DISCUSIÓN

Para realizar de forma efectiva la discusión de resultados, se ha tenido en cuenta los resultados más importantes para confrontarlos con los trabajos previos y con las teorías relacionadas, de acuerdo a cada objetivo específico:

### **Analizar a la luz de la jurisprudencia la justificación del plazo de prescripción en los procesos de otorgamiento de escritura pública.**

De acuerdo al objetivo específico N° 01 “ de acuerdo a los resultados obtenidos de las casaciones analizadas podemos deducir que “el plazo prescriptorio de la acción de solicitar el otorgamiento de la escritura pública, no pueden estar sujeta a plazo de prescripción ya que su finalidad es proteger el derecho de propiedad ya adquirido que se formó desde el primer acuerdo de las partes (exteriorizando su voluntad) y busca la formalidad del acto para que pueda ser debidamente inscrito el derecho y sea oponibles a terceros, pues el objetivo de la escritura pública es brindar mayor formalidad y mayor seguridad jurídica al contrato que ya ha sido celebrado con anterioridad, no tiene como fin otorgar un derecho, solo busca el perfeccionamiento de derecho adquirido, por lo tanto, los plazos de prescripción no deben ser aplicables este tipo de acción ya que su fin es que el derecho de propiedad siendo este derecho constitucional no sea vulnerado.



**Analizar la compraventa como mecanismo principal de adquisición de la propiedad y la forma en la que debe revestir dicho acto jurídico en su celebración.**

De acuerdo al objetivo específico N° 02, podemos inferir de forma general de las opiniones de los diversos autores y de las entrevistas realizadas, que la compraventa es uno de los mecanismos o instrumentos más importante de las diversas formas de adquirir determinados bienes, pues genera dos obligaciones principales, uno de ellos se obliga a transferir el bien y el otro a pagar el monto establecido, para que este acuerdo sea consumado solo basta el consentimiento de las partes, debido a que la ley no estipula forma alguna para la realización del acto jurídico, pues solo dice que las partes deben optar por la que más les convenga para su perfeccionamiento, de acuerdo a ello citaremos al autor Reyna (2015), donde dicho autor concibe dos formas de establecer un acto jurídico, que es la forma libre y la forma vinculada, primera refiere que son aquellas en donde la ley no exige formal alguna por lo que las partes pueden escoger la que más les convenga, y la forma vinculada es la que la ley impone y están sujetas a sanción de nulidad.

**Determinar las características y alcances del derecho de propiedad en la prescripción de la acción del comprador.**

De acuerdo al objetivo específico N° 03, hemos llegar a indicar de las interpretación y análisis de documentos realizado que el derecho de propiedad es el derecho que tiene una determinada persona de gozar y disponer de una determinada cosa, siendo este derecho oponible a terceros, sin más limitaciones que las establecidas por la propia ley, teniendo como características principales que es un derecho real, debido a que mantiene el contacto directo e inmediato entre el bien y la persona que ejerce el derecho de propiedad para lograr su aprovechamiento; y perpetuo, porque no este derecho no se pierde a través del tiempo, este derecho sigue teniendo vigencia, salvo que el bien sea abandonado o este se encuentre en caso fortuito o fuerza mayor, respecto a el derecho de propiedad y la prescripción de la acción del comprador, existen diversas opiniones a favor y en contra debido a que algunos consideran que al seguir teniendo vigencia la norma donde estipula el plazo de prescripción, se seguirá vulnerando el derecho a la propiedad, pues el otorgamiento de la escritura pública solo es la formalidad del derecho ya adquirido, y por otro lado consideran que el plazo es el límite máximo y razonable para que el nuevo propiedad exija su escritura pública ya que es de naturaleza personal.

**Modificar el artículo 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública.**

De acuerdo al objetivo específico N° 04 o ultimo objetivo, podemos inferir que de acuerdo al análisis de documentos y entrevistas realizadas, existen opiniones distintas, una de ellas estando a favor de la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública, pues consideran que es la formalidad para que el derecho de propiedad ya adquirido logre su mayor seguridad jurídica realizando la inscripción en registros públicos y pueda ser oponible a terceros, y por otro lado debe conservarse el plazo de diez años debido a que lo que no se busca es causar una inseguridad jurídica, y consideran que es un plazo razonable para accionar siendo este de naturaleza personal.

## **V.- CONCLUSIONES**

Atendiendo a nuestros objetivos planteados se concluyó lo siguiente:

El plazo de prescripción del otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad, en tanto, que la escritura pública solo brinda seguridad y formalidad al acto jurídico que ya ha sido celebrado y perfeccionado con anterioridad.

Mediante la jurisprudencia se concluye que el otorgamiento de escritura pública es un derecho potestativo que al estar sujeto a plazo de prescripción equivaldría rechazar un contrato perfeccionado.

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.

Entre las características principales del derecho de propiedad tenemos: la exclusividad y perpetuidad, puesto que es oponible a terceros y no se pierde a través del tiempo; salvo que el bien sea abandonado o que se encuentre en caso fortuito o fuerza mayor; por lo tanto, un plazo de prescripción estaría vulnerando el derecho de propiedad, dado que el otorgamiento de escritura pública solo es una formalidad de un derecho ya adquirido.

Se debe modificar el Artículo 2001° inc. 1 del Código Civil ya que consideran que la 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.

## **VI.- RECOMENDACIONES**

### **A LOS LEGISLADORES**

Tomar en cuenta los resultados y análisis jurisprudencial a los que hemos llegado en la presente investigación, debido a lo que buscamos es brindar la mayor protección al derecho de propiedad siendo este de orden constitucional el cual no debe sujetarse a un plazo prescriptorio para alcanzar el otorgamiento de escritura pública ya que solo le brindara mayor formalidad al derecho ya adquirido.

### **A LOS JUECES**

Seguir dejando sin efecto el artículo 2001 inc. 1 del código civil, teniendo como principal finalidad la protección al derecho de propiedad.

## VII.- REFERENCIAS

- Alvarez, A. (2002). *Cursos de Derechos Reales*. Madrid, España: Aranzadi.
- Atoche, P., & Gabriel, J. (2010). *¿Prescribe la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de escritura pública del bien inmueble adquirido?* Lima: Grijley.
- Código Civil Peruano . (1984). *Código Civil Peruano 1984*.
- De la Cruz, E. (2016). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre otorgamiento de escritura pública, en el expediente N° 00125-2011-0-0801-JM-CI-01, del distrito judicial Cañete – Cañete 2016*. Lima: Universidad Los Ángeles de Chimbote.
- De los Mosos, J. (2005). *El Derecho de Propiedad: Crisis y retorno a la tradición jurídica*. Lima: Jurista.
- Ennecerus. (1954). *Tratado de Derecho Civil*. Barcelona: S.A. BOSCH.
- Espinoza, J. (Actualidad Civil). *En un proceso de otorgamiento de escritura pública el juez debe hacer un análisis de la validez del acto jurídico y no limitarse solamente al aspecto legal*. Themis. Revista de derecho.
- Espinoza, J. (Actualidad Civil). *En un proceso de otorgamiento de escritura pública el juez debe hacer un análisis de la validez del acto jurídico y no limitarse solamente al aspecto legal*. Themis. Revista de derecho, 163.
- Gonzales, G. (2003). *Derechos Reales*. Peru: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2005). *Derechos reales*. 1° edición. Lima: jurista.
- Gonzales, G. (2015). *Presentación de la Biblioteca del Derecho de Propiedad*. Peru: En J.
- Leon, J. (1991). *Tratado de Derecho Civil*. Peru: WG Editores.
- Mesinas, F. (2010). *Jurisprudencia Civil y Procesal Civil de carácter Constitucional*. Peru: Gaceta Jurídica.
- Messineo, F. (1954). *Manual de Derecho Civil y Comercial(Vol II)*. Buenos Aires: EJEAA.

Mozos, J. (1993). El Derecho de Propiedad: Crisis y retorno a la tradición jurídica. España: Edersa.

Northcote, C. (2009). Concepto y regulación del contrato de compraventa. Lima: Actualidad Empresarial.

Planiol, M. y. (1997). Derecho Civil. Mexico: Harla.

Puig, F. (1976). Compendio de Derecho Español (vol. I). España: Piramide.

Revista de Jurisprudencia Peruana . (2017). Otorgamiento de escritura Pública. Lima: Instituto Riva Agüero.

Reyna, R. (2015). Acto Jurídico. Trujillo, Peru: Universidad Cesar Vallejo S.A.C.

Machicado, J. (2003). Los Derechos Reales: Concepto y Teorías Propuestas. Recuperado de <http://ermoquisbert.tripod.com/pdfs/ddrr.pdf>

Pasco, A. (2017). El plazo para demandar el otorgamiento de escritura pública. Recuperado de <https://legis.pe/plazo-demandar-otorgamiento-escritura-publica/>

Ríos, G., Álvarez, E., y Sar, O. (2002). Constitución Política del Perú. Recuperado de: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/Investigaciones\\_Centros/Constitucion%20Concordada,%20Sumillada%20y%20Anotada%20con%20la%20jurisprudencia%20del%20TC.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/Investigaciones_Centros/Constitucion%20Concordada,%20Sumillada%20y%20Anotada%20con%20la%20jurisprudencia%20del%20TC.pdf)

Tantalean, R.M. (2014). Anotaciones sobre el otorgamiento de escritura pública. Comentarios a la casación 3643-2011-La Libertad. Recuperado de [file:///C:/Users/HOME/Downloads/Dialnet-AnotacionesSobreElOtorgamientoDeEscrituraPublica-5470243%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/HOME/Downloads/Dialnet-AnotacionesSobreElOtorgamientoDeEscrituraPublica-5470243%20(5).pdf)

## ANEXOS

### ANEXO N° 01

#### MATRIZ DE CONSISTENCIA

**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**

PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORÍA CONCEPTUAL “OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA”			
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVO PRINCIPAL	CATEGORÍA 1	CONCEPTO	SUB CATEGORÍA	FUENTE
¿De qué manera el plazo de prescripción de la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de Escritura Pública vulnera el derecho	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	Otorgamiento de Escritura Pública	Según la Revista Peruana de Jurisprudencia establece que “El otorgamiento de escritura pública se entiende como el deber de las partes que celebraron el acto	Jurisprudencia sobre plazo de prescripción en los procesos de otorgamiento de escritura pública	Análisis de documentos
	<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</b>				Análisis de documentos

de propiedad en el Perú?	Analizar a la luz de la jurisprudencia la justificación del plazo de prescripción en los procesos de otorgamiento de escritura pública		jurídico o contrato de llegar a perfeccionarlo.” (p. 56)	Prescripción del proceso de otorgamiento de escritura pública	Entrevista
				Modificación del artículo 2001° inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública	Entrevista
	<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 2</b>	<b>CATEGORÍA CONCEPTUAL “DERECHO DE PROPIEDAD”</b>			
	Analizar la compraventa como mecanismo principal de adquisición de la propiedad y la forma en la que debe revestir dicho acto jurídico en su celebración.	Derecho de Propiedad	Machicado (2003) afirma: “La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa en forma exclusiva y	Compraventa como mecanismo principal de adquisición de la propiedad y forma de su celebración	Análisis de documentos



	<p><b>OBJETIVO ESPECÍFICO 3</b></p>		<p>oponible a los demás ejerciéndose en forma compatible con el interés colectivo y sin contravenir la ley, el ordenamiento jurídico, el orden público y las costumbres” (p.5).</p>		<p>Entrevista</p>
	<p>Determinar las características y alcances del derecho de propiedad en la prescripción de la acción del comprador</p>			<p>Características y alcances del derecho de propiedad</p>	<p>Análisis de documentos</p>
					<p>Entrevista</p>

## ANEXO N° 02

### **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

#### **DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Andrés Pérez Paredes

**PROFESIÓN:** Abogado

**CENTRO DE LABORES:** Juzgado Especializado Civil Permanente de Ascope

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Juez

**EDAD:** 69 años

#### **OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Sí, el contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento en la cosa objeto del contrato y en el precio.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

El derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y si considero que se está vulnerando el derecho de propiedad porque el otorgamiento de escritura pública tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

Es un derecho potestativo porque puede hacerse o dejar de hacerse, es por ello que no debe estar sujeto a prescripción extintiva porque la finalidad de esta acción es la formalización de la celebración de un acto jurídico.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Sí, porque el proceso de otorgamiento de escritura pública no va a perfeccionar el contrato ya que surge con el contrato, sino que le va a dar protección jurídica al derecho ya ganado.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

Al encuadrarla como una acción personal, cuyo plazo prescriptorio es de 10 años, sin embargo, la imprescriptibilidad es otorgada por la jurisprudencia y no por la ley en forma expresa.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.**

Si considero que debe modificarse porque implica un derecho potestativo que el comprador lo puede hacer valer en cualquier momento mientras sea propietario.

# **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Víctor Hugo Camacho Haro

**PROFESIÓN:** Abogado

**CENTRO DE LABORES:** Poder Judicial

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Juez

**EDAD:** 51 años

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Si, por cuanto el solo consentimiento hace producir el efecto traslativo.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

Si considero que se adquiere por el consentimiento de las partes, sin embargo, al establecer un plazo prescriptorio se establece una medida máxima para el ejercicio de la pretensión, y el plazo máximo es de 10 años, tiempo prudencial, es por ellos que no se vulnera el derecho de propiedad.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

Considero que el elevar a escritura pública surge por un requerimiento por parte del comprador al vendedor, y si no lo hace debe ser responsable de su actuar negligente.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Sí, porque el proceso de otorgamiento de escritura pública da formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de darles seguridad y certeza a la celebración.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

Para dar mayor seguridad jurídica, y que ninguna pretensión pase los 10 años de plazo que es un tiempo prudencial para exigirlo.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.**

No

# **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Eliza Soledad Delgado Suárez

**PROFESIÓN:** Abogada

**CENTRO DE LABORES:** Poder Judicial

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Juez

**EDAD:** 33 años

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Sí, pero no de forma absoluta, toda vez que para dar seguridad al acto o contrato se debería cumplir con la formalidad establecida.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

No vulnera el derecho de propiedad, puesto que sería esto necesario a fin de dar mayor seguridad al acto jurídico celebrado.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

Considero que no corresponde a un derecho potestativo, toda vez que constituye una formalidad necesaria bajo sanción de nulidad.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Considero que sí. es sumamente necesario, a efectos de evitar que personas inescrupulosas se aprovechen o engañen a terceros de buena fe, al realizar futuras ventas ficticias.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

A fin de impedir situaciones de incertidumbre, ha tenido en cuenta los principios constitucionales como la seguridad jurídica y el orden público.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.**

Creo que no debería de modificarse.

# **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Gabriel Otiniano Campos

**PROFESIÓN:** Abogado

**CENTRO DE LABORES:** Poder Judicial

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Juez

**EDAD:** 34

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Conforme al código civil, el art. 1549 y art. 1529 cc, la compraventa contiene la obligación de transferir la propiedad de un bien, en consecuencia, la sola obligación verbal o en título escrito es suficiente para transferir, quedando el perfeccionamiento únicamente con la sola obligación.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

El derecho de propiedad si se adquiere a través del mero consentimiento conforme lo establece el art. 949 del c.c. sin embargo, debe tenerse en cuenta que el otorgamiento de escritura pública es una acción de tipo persona y no una acción real, por tanto, se rige al plazo de prescripción previsto en el art. 2001 del c.c de 10 años. desde esta premisa no se vulnera el hecho a la propiedad.



**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

Es completamente potestativo, sin embargo, su ejercicio debe estar sujeto al plazo de prescripción siempre y cuando se considere una acción personal, salvo que, lo contrario implique considerarlo una acción de tipo real.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Sí, pero no generar una formalidad, ya la compraventa no es un contrato solemne.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

Es que se considera al proceso de otorgamiento de escritura pública como una acción de tipo personal derivado del derecho de contrato.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta**

Sí, me parece una idea bastante sensata, siempre y cuando se precise que el otorgamiento de escritura pública sea considera como una acción real y no una persona, lo que en nuestro sistema actual es complejo.

# **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Maria Ysabel Moreno Vega

**PROFESIÓN:** Abogada

**CENTRO DE LABORES:** Poder Judicial

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Juez

**EDAD:** 39

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Sí, desde el momento que los intervinientes comprador y vendedor en forma voluntaria llegan a un acuerdo sobre el objeto y el precio de este.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

No, considero que la entrega del bien materia de compraventa y en caso de bienes inmuebles la entrega del bien y la protocolización en los rrpp.

Si, considero que la prescripción por el otorgamiento de la escritura pública vulnera el derecho de propiedad por cuanto una formalización una mera formalización ni puede dejar sin efecto un acuerdo consensuado.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

Considero que sí, debe estar sujeto a plazo de prescripción extintiva, por cuanto las personas de buena fe que adquieren algún bien están expuestas a que aparezca algún comprador recurrir a ella y crea un clima de conflicto.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Por supuesto que sí, y contribuye a fortalecer el derecho de propiedad del adquiriente, con la con concurrente paz social que acarrea dicha formalización.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

Pienso que el legislador pretende que la decidir del comprador de un bien inmueble en la formalización origine afectaciones tales como ventas fraudulentas de bienes que no son de propiedad del vendedor.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta**

No, considero que el plazo de prescripción debe conservarse y es más debe resolver dicho plazo.

# **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Víctor Plasencia Mostacero

**PROFESIÓN:** Abogado

**CENTRO DE LABORES:** Juzgado Especializado Civil Permanente de Ascope

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Especialista Legal

**EDAD:** 51 años

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

El contrato de compraventa se perfecciona desde el momento en que las partes manifiestan su voluntad la cual debe ser exteriorizada para que pueda tener relevancia jurídica, si hablamos del derecho de propiedad se podría decir que este derecho ya ha sido adquirido desde el momento en que las partes manifestaron su voluntad.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

El derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes ya que es un contrato consensual, primando siempre lo que las partes crean convenientes, generando dos tipos de obligaciones, por un lado el vendedor se obliga a entregar el bien a cambio de un pago y por otro lado el comprador o propietario va a pagar el monto acordado a cambio de la entrega

del bien, por lo cual el nuevo propietario tendría ya su derecho de propiedad por tal motivo se estaría vulnerando el derecho de propiedad con el plazo prescriptorio ya que la escritura pública solo es una formalidad para lograr una seguridad mayor del contrato ya celebrado.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

Al hablar de derecho potestativo nos referimos a la facultad o el poder que tienen una determinada persona para ejercitar un derecho, en este caso si nos referimos al derecho de propiedad es un derecho ya adquirido por tanto no debe estar sujeto a plazo de prescripción.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

El proceso de otorgamiento de escritura pública sirve para dar mayor formalidad al acto ya celebrado para que posteriormente pueda alcanzar la seguridad jurídica en registros públicos.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

El legislador opto por poner un plazo prescriptorio porque considero que es una acción personal y por tanto prescriben, salvo que la ley diga lo contrario.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.**

Estoy de acuerdo con la modificatoria, ya que el otorgamiento de escritura pública no puede prescribir porque su objetivo no es otorgar un derecho solo busca el perfeccionamiento de la transferencia del bien.

**INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Cesar Pérez Ruiz

**PROFESIÓN:** Abogado

**CENTRO DE LABORES:** Juzgado Especializado Civil Permanente de Ascope

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Especialista Legal

**EDAD:** 48 años

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Para poder adquirir el derecho de propiedad en primer lugar debe de existir una adquisición a título oneroso, para que este surta sus efectos jurídicos, es esencial el consentimiento de las partes convirtiéndose este en un acto jurídico bilateral, sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

El consentimiento es el eje principal del contrato de compraventa, con el plazo de prescripción se está vulnerando el derecho de propiedad debido a que es un derecho ya adquirido a través del contrato de compraventa, por lo cual no debe estar sujeta a plazo de prescripción.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

El plazo de prescripción no debe ser aplicable para este tipo de acción de otorgamiento de escritura pública ya que solo busca dar mayor formalidad al acto ya celebrado.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Si bien es cierto el proceso de otorgamiento de escritura pública no te da la mayor seguridad, pero es un paso fundamental para poder alcanzar la mayor seguridad jurídica ya que teniendo la escritura pública es mucho más fácil registrar el predio, es allí donde se logrará la mayor seguridad del bien.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

La lógica que utilizó el legislador es brindar mayor seguridad jurídica ya que consideró que 10 años es prudente y razonable para accionar siendo este de carácter personal.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.**

El plazo debe ser imprescriptible ya que la escritura pública solo es una formalidad, solo busca proteger el derecho de propiedad que es un derecho constitucional.

# **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Jean Paredes Romero

**PROFESIÓN:** Abogado

**CENTRO DE LABORES:** Juzgado Especializado Civil Permanente de Ascope

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Especialista Legal

**EDAD:** 40 años

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Podríamos decir que el contrato de compraventa si se perfecciona con el consentimiento de las partes, ya que es un elemento primordial del acto jurídico formándose a través de dos elementos que es la oferta y la aceptación, exteriorizando sus voluntades, y si ambas partes muestran su conformidad en el contrato ya sea privado o público según como las partes acuerden porque la normativa te da la libertad de escoger la forma que más le convenga a las partes, este surtirá sus efectos de manera rápida generando derechos y obligaciones.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

Si bien es cierto el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento, pero ha de seguir una serie de actos para obtener el pleno goce del derecho, pero esto no quiere decir que debe



estar sujeto a plazo prescriptorio para solicitar el otorgamiento de escritura pública ya que este es un derecho accesorio y solo busca dar mayor formalidad al acto.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

La acción de otorgamiento de escritura pública es un derecho potestativo por tal razón no puede estar sujeta a plazo de prescripción, porque al aplicarse dicho plazo se estaría afectando un derecho fundamental que es el derecho de propiedad, pues el propietario o nuevo dueño del bien no podría llegar a registrar su predio y por tal motivo no podría tener el pleno disfrute y goce de su derecho.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Considero que el proceso de otorgamiento de escritura pública brinda seguridad jurídica al acto ya celebrado ya que será más accesible poder realizar la inscripción en donde se tendrá la plena seguridad jurídica por ser de carácter declarativo.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

El punto que tomo en cuenta el legislador es que este tipo de acción es personalísima por lo cual debe estar sujeta a plazo prescriptorio.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.**

Debe realizarse la modificatoria, pues la acción de otorgamiento de escritura pública no es más que la formalidad del acto ya celebrado, al tener 10 años como plazo no podríamos accionar el derecho ya adquirido.

# **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Oscar Salazar Vásquez

**PROFESIÓN:** Abogado

**CENTRO DE LABORES:** Universidad Privada Cesar Vallejo

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Especialista

**EDAD:** años

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Considero que para perfeccionar ese consentimiento de las partes se debe cumplir con la formalidad del otorgamiento de escritura pública ante el notario y su inscripción el registro público.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

Si considero que el derecho de propiedad se adquirió con el consentimiento de las partes, pero debe formalizarse sin estar sujeta a plazo prescriptorio porque vulneraría el derecho de propiedad.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

Considero que los plazos de prescripción no pueden aplicarse a este tipo de acción como la es el otorgamiento de escritura pública que busca proteger el derecho de propiedad ya adquirido.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Si, puesto que le da una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

El razonamiento jurídico que puso el legislador fue que el otorgamiento de escritura pública se ubica dentro de las prestaciones de hacer y la entrega del bien es obligación de dar y que por tratarse de una prestación dirigida contra el vendedor se constituye en una obligación de índole personal y por lo tanto sujeta a prescripción.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.**

Si considero que debe modificarse, pues en la práctica con la constitucionalización del derecho ya no es aplicable.

# **INSTRUMENTO DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y JUECES CIVILES DE TRUJILLO- 2018**

## **I.- DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A)**

**IDENTIFICACIÓN:** Marita Cruz Gonzales

**PROFESIÓN:** Abogado

**CENTRO DE LABORES:** Poder Judicial

**FUNCIÓN QUE DESEMPEÑA:** Especialista Legal

**EDAD:** 35 años

## **II.- OBJETIVO DE LA ENTREVISTA**

Esta entrevista está diseñada conforme a los objetivos específicos del trabajo de investigación, 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- 2018

**¿Cree usted que el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes para adquirir el derecho de propiedad?**

Sí, sin embargo, no es propietario en términos absolutos hasta que inscriba su derecho.

**¿Cree usted que el derecho de propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes, y que al momento de establecerse un plazo prescriptorio para otorgamiento de escritura pública vulnera el derecho de propiedad?**

Si se adquiere con el consentimiento de las partes y no vulnera el derecho de propiedad al establecerse un plazo prescriptorio porque se está sancionando la inacción del beneficiado con la acción de demandar puesto que la ley lo sanciona por negligente.

**¿Cree usted que la acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a un derecho potestativo, por tanto, no pueden estar sujetos a prescripción extintiva?**

La acción de otorgamiento de escritura pública corresponde a una acción personal como una obligación de hacer y debe ser susceptible de prescripción extintiva.

**¿Cree usted que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico?**

Sí, pero no generar una formalidad, ya la compraventa no es un contrato solemne.

**¿Si el derecho de propiedad perdura en el tiempo, por qué cree usted que el legislador ha optado en establecer un plazo de prescripción a un derecho que es perpetuo?**

Porque no es conveniente, porque si se pretende que sea eternamente exigible se estaría provocando problemas para la vida social.

**¿Cree usted que debe modificarse el art. 2001 inc. 1 del código civil proponiendo la imprescriptibilidad para el otorgamiento de escritura pública brindara mayor protección al derecho de propiedad? Tiene usted alguna otra propuesta.**

## **ANEXO N° 03**

### **EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DEL COMPRADOR PARA SOLICITAR EL OTROGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA Y LA VULNERACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD**

#### **AUTORES:**

Fernández Quiroz Leticia Beatriz

Rodríguez Tacanga Ángel Paola

Vera Rodríguez Bertha Precilia

---

**LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 2001 INC 1 DEL CÓDIGO CIVIL A FIN DE QUE LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN NO PUEDEN SER APLICABLES A LAS ACCIONES QUE BUSCAN PROTEGER EL DERECHO DE PROPIEDAD YA ADQUIRIDO**

#### **FÓRMULA LEGAL**

**LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 2001 INC 1 DEL CODIGO CIVIL A FIN DE QUE LOS PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN NO PUEDEN SER APLICABLES A LAS ACCIONES QUE BUSCAN PROTEGER EL DERECHO DE PROPIEDAD YA ADQUIRIDO**

#### **Artículo 1.- Objeto de la Ley**

La presente Ley tiene por objeto modificar el artículo 2001° inc 1 del Código Civil, a fin de que los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a las acciones que buscan proteger el derecho de propiedad ya adquirido.

#### **Artículo 2.- Modificatoria**

Modifíquese el artículo 2001° inc 1 del Código Civil, conforme al siguiente texto:

**“Artículo 2001.- Plazos de prescripción**

**Inc. 1.** A los diez años, la acción personal, la acción real, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad del acto jurídico. Los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a las acciones que buscan proteger el derecho de propiedad ya adquirido.”

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El artículo 1549° del Código Civil Peruano señala lo siguiente: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”.

Todo proceso judicial persigue cierta finalidad y de ello no es ajeno 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, como podemos ver la finalidad que persigue el otorgamiento de escritura pública es de dotar de mayor seguridad a partir del formalismo, a un acto jurídico celebrado válidamente con anterioridad; esta seguridad y formalidad le permiten al titular del derecho de propiedad adquirido inicialmente, las posibilidades de contar con más herramientas de garantía que protejan su derecho, como bien lo serían los efectos que produce el registro de un derecho dentro de los registros públicos.

Como bien sabemos, la adquisición de bienes inmuebles a través de la compraventa no requiere de alguna formalidad en específico, pues estamos hablando de un acto jurídico de forma libre, es decir, que las partes tienen la libertad de celebrarlo conforme crean conveniente hacerlo, bien sea a través de documentos privados, de forma oral, o hasta mediante el uso de señas; es decir, todas las formas posibles e imaginables son válidas para la celebración de un acto jurídico de compraventa, sin embargo ello acarrearía una serie de dificultades que se manifiestan por diversas vertientes, como la probanza de su existencia, validez y finalmente la seguridad jurídica que tiene tal adquisición hecha a través de medios no tan formales (la forma oral o mediante señas). Bien, el otorgamiento de escritura pública pretende darle solución a estos problemas que acarrea la celebración de un acto jurídico de compraventa a través de un medio distinto a la escritura pública; es esta línea, no pretende dar nacimiento a los efectos, pues los mismos ya ha surtido cuando el acto jurídico se perfeccionó por el consentimiento de las partes y su manifestación de la voluntad, sino solo de dotarle de formalidad y rigurosidad para que a partir de allí el adquirente cuente con muchas más herramientas que le permitan proteger su adquisición.

## **ANÁLISIS DE COSTO BENEFICIO**

La presente iniciativa legislativa, no implica gasto para el erario nacional, menos busca disponer recursos públicos. Su impacto es positivo en pro de salvaguardar su derecho de propiedad, de igual modo beneficiará a todo aquel futuro adquiriente pues gozará de un resguardo jurídico que le permitirá solicitar en cualquier etapa el otorgamiento de escritura pública de manera judicial.

## **EFFECTO DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente propuesta normativa, busca modificar el artículo 2001° inc 1 del Código Civil, y se formula conforme a la Constitución política del Perú y el Reglamento del Congreso de la Republica, y se enmarca dentro de los lineamientos de la Políticas Nacionales planteadas por nuestro país, por tanto, su efecto en la legislación nacional es positiva.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA:** La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”.



## **ANEXO N° 04**

### **CASACIÓN N° 3333-2006-ICA**

Lima, veintiséis de octubre de dos mil seis. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, vista la causa en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, con el acompañado, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por don Ángel Roberto Pecho Mendoza, contra la sentencia de vista de fojas ciento doce, su fecha doce de julio de dos mil seis, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revocando la apelada expedida en el acto de la Audiencia Única de fecha veinticinco de enero del mismo año, declara fundada la excepción de prescripción extintiva propuesta por los demandados a fojas sesenta y nulo todo lo actuado.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO.-** Admitido el recurso de casación a fojas ciento treinta y tres; fue declarado procedente mediante resolución de fecha dieciocho de septiembre de dos mil seis, por la causal contenida en el artículo 386° inciso 2 del Código Procesal Civil, sosteniéndose que la doctrina y la jurisprudencia han establecido que acciones como la iniciada en el presente caso no son susceptibles de este tipo de incidencias (en alusión a la excepción de prescripción extintiva deducida por los emplazados), pues la demanda de otorgamiento de escritura es el ejercicio del derecho de propiedad, siendo una de sus características, conforme con los artículos 923° y 927° del Código Civil, la de reivindicar, la que, a su vez, es una acción imprescriptible; por tanto, sostiene que se han inaplicado los artículos 1351° y 1361° del Código Civil, por lo que no pueden surtir efectos los numerales 1412°, inciso 1 del artículo 2001° y 1993° del Código Civil que se invocan en la resolución recurrida, máxime si se ha cumplido con los presupuestos señalados en los artículos 1549° y 1551° del Código Civil; por último, sostiene que la compraventa es un contrato consensual conforme establecen los artículos 1352° y 1529° del Código Civil.

### **3. CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384° del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.-** Que las sentencias de mérito han establecido como cuestión de hecho que las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle Armando Revoredo número doscientos dieciocho, La Tinguina, Ica, en los términos que constan en el documento de fojas ciento veintiuno. Así consta en el motivo b) de la apelada y en el tercero de la de vista.

**TERCERO.-** La Resolución de vista, declara fundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, considerando al efecto que la acción personal prescribe a los diez años y hace de aplicación los artículos 1412°, 2001° inciso 1 y 1993° del Código Civil.

**CUARTO.-** Que el contrato de compraventa es de naturaleza consensual, pues como establecen los artículos 1351°, 1361°, 1532° y 1529° del Código Civil, se forma por el solo acuerdo en la cosa que se transfiere y el precio en dinero; por lo que no está sujeto a forma alguna.

**QUINTO.-** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 1412° del mismo Código, si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública, las partes contratantes pueden compelerse a llenar esa formalidad. En este caso se pide que la compraventa conste en el registro de un notario público, lo que además permitirá al comprador la inscripción de su propiedad en el Registro Público y obtener el beneficio de la publicidad, para lo cual deberá cumplir el requisito del Reglamento de las Inscripciones de los Registros Públicos.

**SEXTO.-** La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compraventa conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923° y 927° del código sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado, por lo que no está sujeto a término de prescripción, como ya se ha establecido en las ejecutorias expedidas en los expedientes número sesenta y ocho-noventa y tres de veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cuatro, número mil trescientos sesenta y ocho-ochenta y nueve de treinta de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, número novecientos treinta y cinco-noventa y nueve de cuatro de octubre de mil novecientos

noventa y nueve, y número mil novecientos noventa y ocho-dos mil tres de veintiuno de septiembre de dos mil cuatro.

**SETIMO.-** Es que los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a este tipo de acciones que buscan proteger el derecho de propiedad ya adquirido, pues conforme se ha establecido, el otorgamiento de la escritura pública es la formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad, el mismo que necesita de dicha inscripción para ser oponible a terceros.

**OCTAVO.-** Que el Orden Jurídico no puede sustraerse al efecto del tiempo sobre todo lo que es humano, lo que justifica el instituto de La Prescripción, que en su aspecto activo da lugar a la Usucapión, que es la forma de ganar la propiedad de un inmueble por su posesión por un tiempo determinado; y que en su lado pasivo justifica la prescripción de las acciones que no se han ejercitado, y en su caso la caducidad, lo que produce la pérdida del derecho. Pero también es verdad que la acción de otorgamiento de escritura pública siendo de naturaleza personal, pues se dirige contra determinada persona e impone una obligación de hacer, en una subclasificación correspondería a un Derecho potestativo y de carácter moral, que no puede estar sujeto a prescripción extintiva, pues equivaldría a negar la compraventa ya realizada.

**NOVENO.-** Si así no fuera, el demandante podría interponer una acción de prescripción adquisitiva del bien “usucapión” persiguiendo una sentencia que mandaría inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad. Es que el Derecho debe entenderse como un todo armonioso e interpretarse en esa forma excluyendo las contradicciones.

#### **4 DECISIÓN**

a) Estando a las conclusiones precedentes y de conformidad con el artículo 396° inciso 1 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por don Ángel Roberto Pecho Mendoza; en consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fojas ciento doce su fecha doce de julio de dos mil seis; y actuando como sede de instancia **CONFIRMARON** la resolución apelada número tres expedida en el acto de Audiencia Única de fecha veinticinco de enero del presente año que declara infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por el demandado; **MANDARON** que la Corte Superior de

Ica se pronuncie sobre el fondo del asunto. En los seguidos por don Ángel Roberto Pecho Mendoza con don José Julio Morón Velaochaga y otro sobre otorgamiento de escritura.

**b) DISPUSIERON** la publicación de la presente Resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; interviniendo como Vocal Ponente el señor Sánchez-Palacios Paiva; y los devolvieron. SS. SÁNCHEZ-PALACIOS PAIVA, CAROAJULCA BUSTAMANTE, SANTOS PEÑA, MANSILLA NOVELLA, MIRANDA CANALES.

## **ANEXO N° 05**

### **CASACIÓN. N° 1056-01-CONONORTE**

Lima, veintisiete de agosto del dos mil uno.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número mil cincuenta y seis - dos mil uno, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación de fojas noventa y uno, interpuesto por el demandante don Juan Rojas Olivares, contra el auto de vista de fojas ochenta, su fecha trece de febrero del presente año, expedida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Cono Norte de Lima, que revocando el auto apelado de fojas cincuenta y nueve, del veintisiete de octubre del año próximo pasado, declara Fundada la Excepción de Prescripción Extintiva deducida por los demandados, en consecuencia Nulo e Insubsistente todo lo actuado y por concluido el proceso instaurado por el recurrente contra don Víctor Masgo Cabello y su cónyuge doña Tomasa Rojas Olivares de Masgo, sobre Otorgamiento de Escritura Pública;

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Por resolución de esta Sala del catorce de junio último, se declaró procedente dicho recurso, por la causal prevista en el inciso segundo del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, esto es, por inaplicación de los artículos novecientos veintitrés y novecientos veintisiete del Código Civil, alegando el impugnante que si bien el otorgamiento de escritura pública es una acción, se debe tener en cuenta que constituye el ejercicio del derecho de propiedad una de cuyas características es la de reivindicar, acción que es imprescriptible; asimismo, que no se ha tomado en cuenta que el contrato es ley entre las partes, y habiéndose pactado como condición que oportunamente se realizarían los trámites pertinentes para que el contrato de compraventa se eleve a Escritura Pública, también se ha inaplicado lo dispuesto en los artículos mil trescientos cincuenta y uno y mil trescientos sesenta y uno del citado Cuerpo Legal;

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, la demanda cuya copia corre a fojas nueve, interpuesta por don Juan Rojas Olivares contra don Víctor Masgo Cabello y doña Tomasa Rojas Olivares de Masgo,

tiene como pretensión principal que los antes citados, le otorguen la Escritura Pública de compraventa del inmueble ubicado en el Pasaje Astronautas Número ciento cuarenta y nueve Mesa Redonda de la Urbanización doce de julio del distrito de San Martín de Porras, Provincia y Departamento de Lima, anteriormente signado como Lote veinticinco de la Manzana V de la referida urbanización, y como pretensión accesoria se le otorgue la Escritura Pública de Independización sobre el cincuenta por ciento del referido lote, en virtud al contrato privado de compraventa celebrado el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, pactándose en la cláusula cuarta del citado instrumento, que en su oportunidad se le otorgaría la escritura pública correspondiente, conforme se advierte de los términos de dicha instrumental copiada a fojas catorce;

**SEGUNDO.-** Que, los demandados como medios de defensa a la acción instaurada en su contra, han deducido mediante escrito de fojas veintinueve, las excepciones de Caducidad y Prescripción Extintiva, expresando que la promesa de compraventa respecto del bien en litigio fue suscrita el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, y en virtud a la Carta Notarial del doce de enero del dos mil que en copia obra a fojas seis, reiteradas mediante comunicaciones de fecha veintinueve de mayo y doce de junio del año, han comunicado la rescisión y caducidad del referido contrato, habiendo prescrito a la fecha por haber transcurrido más de diez años desde su celebración, sin haberse cumplido con el pago correspondiente;

**TERCERO.-** Que, el Juez de Primera Instancia con su resolución de fojas cincuenta y nueve, su fecha veintisiete de octubre del año dos mil, ha desestimado dichos medios de defensa, declarando improcedentes las aludidas excepciones y saneado el proceso, señalando con relación a la caducidad, que el cuestionamiento está dirigido a la resolución del contrato y no a la caducidad del derecho solicitado; y, respecto a la prescripción, que estando a la naturaleza de la pretensión de otorgamiento de escritura pública, no se encuentra sujeta a un plazo prescriptorio, porque su ejercicio se sustenta en actos o derecho meramente facultativos y constituye una formalidad de tipo accesorio con relación al acto jurídico celebrado en busca de formalizar el derecho de propiedad adquirido;

**CUARTO.-** Que, la Sala Civil absolviendo el grado ha revocado el auto apelado, sólo en el extremo de la Excepción de Prescripción Extintiva considerando que el otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa e independización, reclamado que deriva del contrato privado de transferencia del treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta

y dos, constituye una obligación de hacer, por lo que tratándose de una acción personal le es aplicable lo dispuesto en el artículo dos mil uno inciso primero del Código Civil, agregando, que mediante la demanda de autos no se ejerce un derecho real por lo que a la fecha ha prescrito su derecho de accionar, por no tratarse de una acción reivindicatoria, que sí es imprescriptible;

**QUINTO.** - Que, dentro de los derechos de las personas se distinguen los de crédito o personales, que entrañan pretensiones personales contra el obligado y dan lugar al ejercicio de las acciones de dicha naturaleza, y los derechos reales o absolutos, que no contienen ninguna pretensión, como el derecho de propiedad, que se ejerce erga omnes, y sin intervención de terceros;

**SEXTO.** - Que, el ámbito de la prescripción queda delimitado a todas aquellas acciones susceptibles de prescribir por el transcurso del tiempo, lo que supone que la acción es imprescriptible cuando el tiempo no le afecta ni produce su extinción;

**SÉTIMO.-** Que, en el Derecho peruano, la compraventa es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos mil trescientos cincuenta y dos y mil quinientos veintinueve del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de compraventa, como lo estipulan los artículos doscientos veinticinco del Código Civil y doscientos treinta y siete del Código Procesal Civil;

**OCTAVO.-** Que, la acción de otorgamiento de escritura pública no tiene otro objeto que dar mayor seguridad a un acto jurídico o contrato que ya se ha celebrado, por lo que, no está sujeta a término de prescripción como ya se estableció en la Ejecutoria Suprema del veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cuatro pronunciada en el Expediente Número sesenta y ocho – noventa y tres; y en la Ejecutoria Suprema del veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y nueve emitida por esta Sala pronunciada en el Expediente mil trescientos sesenta – noventa y nueve; constituyendo la presente acción el ejercicio del derecho de propiedad del actor, una de cuyas expresiones es la reivindicación que tiene el carácter de imprescriptible, encontrándose regulada en los artículos novecientos veintitrés y novecientos veintisiete del Código Civil, normas que han sido inaplicadas por la recurrida;

**NOVENO.-** Que, es facultativo que el contrato de compraventa conste en escritura pública, sin embargo en el caso de autos, las partes han acordado el otorgamiento del referido instrumento según los términos del contrato de fojas catorce, prescribiendo el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil que si por convenio debe otorgarse Escritura Pública, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida por lo que su observancia es de ineludible cumplimiento, según se desprende de los artículos mil trescientos cincuenta y uno y mil trescientos sesenta y uno del Código Sustantivo, normas que igualmente han sido inaplicadas por la Sala Civil;

**DÉCIMO.-** Que, por las consideraciones antes expuestas y habiéndose configurado la causal de inaplicación de normas materiales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y seis inciso primero del Código Procesal Civil: declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas noventa y uno, **NULO** el auto de vista de fojas ochenta, su fecha trece de febrero del año en curso; y, actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** el auto apelado de fojas cincuenta y nueve, fechado el veintisiete de octubre del año dos mil, en la parte que declara Improcedente la Excepción de Prescripción Extintiva; **MANDARON**: que el a quo continúe la causa según su estado; **ORDENARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Juan Rojas Olivares con Víctor Masgo Cabello y otra, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y lo devolvieron.