



Universidad
Norbert Wiener

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA

Trabajo de Suficiencia Profesional

Informe Jurídico sobre la Casación N° 3326-2018-Cusco

Para optar el Título Profesional de
Abogado

Presentado por:

Autor: Morales Aguilar, Freddy Alexander

Asesor: Mg. Guzmán Fiestas, Rudy Santiago

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4131-8667>

Lima – Perú

2026

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01

Yo, FREDDY ALEXANDER MORALES AGUILAR egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Escuela Académica Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación "Informe Jurídico sobre Expediente 3326-2018-Cusco" Asesorado por el docente: Mg. Guzmán Fiestas, Rudy Santiago DNI 42908373, ORCID<https://orcid.org/0000-0003-4131-8667> tiene un índice de similitud de **20 (veinte) %** con código **oid:14912:557932974** verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



.....
 Firma de autor 1
 Freddy Alexander Morales Aguilar
 DNI: 73524877



Rudy Santiago Guzmán Fiestas
 ABOGADO
 GAL N° 51130

.....
 Firma
 Mg. Guzmán Fiestas, Rudy Santiago
 DNI: 42908373

Lima, 07 de abril de 2026

RESUMEN

El presente análisis jurídico tiene como finalidad estudiar la Casación N.º 3326-2018-Cusco, tramitada ante la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, interpuesta por la demandada A. P. Z. contra la sentencia de vista de fecha catorce de junio de dos mil dieciocho

Hemos advertido dos cuestionamientos relevantes: El primero: ¿Existe obligación legal de otorgar escritura pública cuando se ha celebrado una compraventa sin especificar los parámetros del bien inmueble? El segundo: ¿Debe otorgarse escritura pública en una compraventa de bienes inmuebles donde no han intervenido todos los coherederos del bien?

Concluimos que el proceso de otorgamiento de escritura pública es de naturaleza formalizadora y obligacional, en el cual no se discute el derecho que se tenga de la propiedad, sino de la formalización de un acuerdo previo, más específicamente en la compraventa. Asimismo, la venta de derechos y acciones es un acto de libre disposición que no requiere el consentimiento de los demás coherederos, siempre que se limite a la cuota ideal del vendedor, y sabiendo que no hubo oposición real o nulidad declarada, debe prevalecer la autonomía de la voluntad y la seguridad jurídica sobre el bien determinado.

ÍNDICE

I.- RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES.....	4
I.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS.....	4
I.2. FUNDAMENTO DE LA DEMANDA.....	4
I.3. DECLARACIÓN DE REBELDÍA DE LA PARTE DEMANDADA	5
I.4. FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS	5
I.5. FUNDAMENTOS DEL PRONUNCIAMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA.....	5
I.6. FUNDAMENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN	6
I.7. FUNDAMENTO DE PRONUNCIAMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA.....	7
I.8. FUNDAMENTO DEL RECURSO DE CASACIÓN.....	7
I.9. FUNDAMENTO DEL PRONUNCIAMIENTO DEL RECURSO DE CASACIÓN	8
II.- PLANTEAMIENTO Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	9
II.1. PLANTEAMIENTO.....	9
II.2.- ANÁLISIS	9
II.2.1 Respecto del primer problema	9
II.2.2 Respecto del segundo problema.....	9
III.- TOMA DE POSICIÓN SOBRE LOS PROBLEMAS	13
III.1. TOMA DE POSICIÓN SOBRE EL PRIMER PROBLEMA	13
III.2 TOMA DE POSICIÓN SOBRE EL SEGUNDO PROBLEMA	13
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	21
IV.1. RESPECTO AL PRONUNCIAMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA.....	21
IV.1.1. Fundamento del Juzgado Civil de Cusco.....	21
IV.1.2. Toma de posición	21
IV.2. RESPECTO AL PRONUNCIAMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA	22
IV.2.1. Fundamento de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco	22
IV.2.2. Toma de posición	22
IV.3. RESPECTO AL PRONUNCIAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA.....	24
IV.3.1. Fundamento de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema	24
IV.3.2. Toma de posición	24
V. CONCLUSIONES	27
VI. BIBLIOGRAFÍA	28
VII. ANEXOS	30

I.- RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES

I.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

Vía sujeción intestada, la causante N.Z.S, había declarado herederos a sus hijos: A., E., G., C., F., J. y R. M.P.Z., de una masa hereditaria que consistía en el bien sub lite y siete inmuebles más de diferentes áreas y valores. posteriormente, el 4 de noviembre de 2003 se suscribió la escritura pública de división y partición de la masa hereditaria en la notaría Reynaldo Alviz Montanez, incluido el bien inmueble en sub lite, ubicado en la Av. Libertad lote X-4 del distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco, que tiene una extensión de 200 m².

Posterior a ello, el mismo día, los hermanos E, C, J. y R.P.Z. transfirieron sus derechos y acciones, del inmueble en sub lite, a A. Luego ella transfiere sus derechos y acciones adquiridos, de una extensión de 165.04 m² equivalente a 82.52% del bien inmueble de 200 m², a la demandante J., a través de una minuta de compraventa de fecha 07 de noviembre del 2003. en esa minuta constaba la voluntad de cederle a J. dichos derechos y acciones.

Durante muchos años no hubo movimiento procesal, hasta que J., en enero de 2015, interpuso demanda para que A. cumpliera con refrendar la escritura pública, y así perfeccionará la transmisión de esos 165,04 m². El 22 de enero de 2015, el Juzgado de Primera Instancia declaró su reclamo "infundado", alegando que la minuta carecía de la precisión necesaria, no especificaba con claridad los porcentajes ni coincidían las sumas de metros cuadrados con la extensión total reclamada, y dejó sin efecto la medida cautelar que J. había obtenido previamente.

Ante ello, se apeló a una segunda instancia, y en la audiencia del 9 de octubre de 2017 la Sala Superior delimitó tres puntos de controversia: primero, si A. realmente había adquirido de sus hermanas los derechos y acciones señalados; segundo, si la minuta cumplía con los requisitos de certeza para demostrar esa transmisión; y tercero, si existía una obligación contractual exigible de formalizar la operación mediante escritura pública.

El 14 de junio de 2018 la Sala Civil de Cusco revocó la decisión de primera instancia. Concluyó que, a pesar de las imprecisiones, existía voluntad inequívoca de transferir los derechos y que J. había cumplido con los requisitos esenciales del contrato, por lo que ordenó a A. otorgar la escritura pública, y así poder perfeccionar la minuta 07 de noviembre de 2003.

No conforme con ello, A. interpuso recurso de casación ante la Corte Suprema. El 30 de abril de 2019, la Sala Civil Permanente revisó si existía nulidad manifiesta o violación de forma grave en la minuta. Al no advertir causal alguna, la declaró "no ha lugar", confirmando la sentencia de vista y consolidó la obligación de A. de firmar la escritura pública sobre los 165,04 m² a favor de J.

I.2. FUNDAMENTO DE LA DEMANDA

J.P.Z. interpuso demanda de cumplimiento de obligación de hacer, solicitando que su hermana A.P.Z. cumpla con otorgar la escritura pública de la compraventa celebrada mediante minuta del 07 de noviembre de 2003.

Sostuvo que el contrato se celebró válidamente, que pagó el precio acordado, y que A. reconoció expresamente haber recibido el dinero. En consecuencia, se cumple con lo

señalado por el artículo 1529 de Código Civil. Por tanto, la obligación de elevar la minuta a escritura pública era plenamente exigible, tal como lo establece el artículo 1412 del citado código.

Asimismo, señala que el inmueble materia de la venta formaba parte de los bienes que dejaron sus padres, cuya sucesión intestada ya había sido inscrita en la partida N.º 03038427 de Registros Públicos, y que posteriormente, el 4 de noviembre de 2003, los hermanos realizaron una división y partición de todos los bienes hereditarios, quedando perfectamente delimitadas las cuotas que correspondían a cada uno.

Por esa razón, el demandante señala que A. tenía derecho propio y exclusivo sobre la parte del bien que vendió, y su negativa posterior a otorgar la escritura pública carecía de sustento. Según J., la demandada actuaba de mala fe, pretendiendo desconocer un acto que ella misma suscribió.

Por ello, pidió que, de persistir la negativa, se autorice al juez a firmar la escritura en su nombre, con el fin de formalizar la compraventa.

I.3. DECLARACIÓN DE REBELDÍA DE LA PARTE DEMANDADA

En vista de que la demandada no contestó la demanda dentro del plazo de ley, fue declarada rebelde con la resolución de fecha 25 de agosto de dos mil diecisiete, conforme a lo establecido en el artículo 458 del Código Procesal Civil. Al no haber comparecido para contradecir los hechos postulados por la parte demandante, se aplicó lo establecido en el artículo 461 del mencionado cuerpo normativo.

Bajo este escenario procesal, cualquier cuestionamiento posterior realizado por la demandada respecto a la validez del acto jurídico o la precisión del objeto contractual resulta inatendible en este proceso. Al no haberse advertido una nulidad manifiesta que facultara la intervención de oficio del juzgador, la controversia se limita exclusivamente a la formalización del documento.

I.4. FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

Bajo el presente caso, una vez analizados los argumentos planteados por la demandante, y pese a que no se cuenta con una contestación formal por haber sido declarada la demandada en rebeldía, el Juzgado de primera instancia procedió a determinar los puntos esenciales sobre los cuales debía recaer la actividad probatoria. Al no haberse producido una contradicción directa en la etapa postulatoria, el juzgador centró su análisis en verificar si el título presentado (minuta de compraventa del 07 de noviembre de 2003) cumplía con los requisitos de validez y exigibilidad necesarios para dar lugar al otorgamiento de la escritura pública solicitada.

No obstante, la rebeldía, durante el proceso se evidenciaron discrepancias técnicas respecto a la identificación del inmueble, surgiendo como un aspecto crítico determinar si el bien se encontraba debidamente individualizado en cuanto a su área y linderos. Este punto resultó fundamental en la decisión de primera instancia, ya que se evaluó si las posibles inconsistencias entre el documento privado y la realidad registral constituían un impedimento para la formalización. Asimismo, el juzgado analizó la legitimidad de A.P.Z para disponer del

bien, cuestionando si la existencia de otros coherederos registrados afectaba la venta a favor de la demandante.

Finalmente, el debate judicial se enfocó en resolver si correspondía ordenar la suscripción del instrumento público o si la obligación debía considerarse no exigible debido a las supuestas imprecisiones en la determinación del objeto contractual. Cabe precisar que, si bien la demandada no introdujo estos argumentos oportunamente, el juzgado de primera instancia los examinó como parte de su deber de verificar la viabilidad de la pretensión.

I.5. FUNDAMENTOS DEL PRONUNCIAMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA

El proceso fue inicialmente conocido por el Juzgado Civil de Cusco, órgano judicial competente para tramitar procesos sumarísimos, y conforme lo establecido por el artículo 1412, del Código Civil. En este contexto, la demandante J.P.Z. solicitaba que se obligue a A., a suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa respecto a un bien inmueble que ya habría sido transferido mediante una minuta, y por el cual se acreditó el pago del precio.

El juzgado decidió declarar infundada la demanda al tener en cuenta que no se cumplían los presupuestos necesarios para reconocer una obligación plenamente exigible. Entre los puntos más relevantes de la resolución estuvo la falta de precisión en la descripción del inmueble, pues la minuta no especificaba con claridad aspectos esenciales como la extensión, los linderos o la ubicación concreta del bien. Además, señaló que no quedó demostrado que la demandada fuera la única propietaria del inmueble, dejando abierta la posibilidad de que otros coherederos tuvieran derechos sobre el mismo.

Con ello, la sentencia asumió una postura formalista y limitada respecto a la validez del contrato y a los requisitos que debía contener la minuta. En vez de valorar la existencia de una verdadera voluntad de contratar y la ejecución material del acuerdo, reflejada en el pago y la confluencia de voluntades, el juzgado optó por darle mayor peso a las falencias documentales, restando relevancia a los actos que evidenciaban el compromiso de las partes.

Por último, se omite, además, considerar que la demandada no negó haber suscrito la minuta ni haber recibido el dinero pactado, hechos que daban sustento a la pretensión de la actora.

I.6. FUNDAMENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN

J.P.Z. interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia. En su recurso, sostiene que la decisión del juzgado carece de sustento jurídico y no ha valorado correctamente los hechos ni la documentación presentada.

En primer lugar, argumenta que el inmueble fue dividido únicamente entre los cinco hermanos, sin incluir a G., quien habría recibido un terreno distinto en Saylla. De acuerdo con esa partición, cada sublote quedó claramente identificado, lo que demuestra que el bien materia de contrato sí era cierto y determinado.

En segundo lugar, señala que existe una escritura pública del 4 de noviembre de 2003, mediante la cual A., convirtiéndose en propietaria legítima de los derechos y acciones del inmueble materia de discusión. Posteriormente, con base en esa titularidad, A. celebró la minuta de compraventa del 07 de noviembre de 2003, transfiriendo los derechos a J., por lo que no puede alegarse inexistencia o indeterminación del bien.

Asimismo, la demandante incluso menciona que la demandada intentó desconocer su propia firma y huella digital, denunciando falsificación; sin embargo, el Ministerio Público, termina resolviendo que el documento no era falsificado, lo que reafirma la validez de la minuta.

Finalmente, J. cuestiona que el juzgado haya analizado indebidamente los metrajes (191.52 m² frente a 165.04 m²), pues el objeto del proceso no era determinar el área exacta, sino exigir el cumplimiento del contrato celebrado válidamente.

I.7. FUNDAMENTO DE PRONUNCIAMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA

Decidió revocar lo resuelto inicialmente y declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Al revisar los fundamentos del caso, el colegiado concluyó que la minuta firmada por las partes reunía los elementos requeridos del contrato de compraventa establecidos en el artículo 1351 del Código Civil.

El análisis se orientó a la ejecución del contrato ya celebrado, no a su validez formal. Consideró que el hecho de que la minuta no contuviera una descripción perfecta del inmueble no anula su carácter obligacional, ya que lo esencial era la voluntad contractual expresada en ella, la confluencia de voluntades y la existencia de una prestación efectiva (el pago del precio). Además, precisó que los contratos pueden ejecutarse judicialmente aun cuando falte la escritura pública, siempre que exista una minuta que refleje adecuadamente el acuerdo, conforme al artículo 1362 del Código Civil, el cual señala que los contratos deben realizarse de buena fe,

Otro aspecto relevante abordado por la Sala fue la alegada existencia de derechos de terceros coherederos. La sentencia dejó en claro que la supuesta afectación de derechos de terceros no fue probada por la demandada, ni existe prueba de una oposición formal o de un proceso de división y partición en curso que afecte directamente la compraventa celebrada. En consecuencia, no puede postergarse con base en suposiciones abstractas, siendo únicamente a través de un proceso distinto donde podría debatirse la validez o posible afectación de derechos de terceros, en caso de que realmente existieran. Esta sentencia representa un ejemplo de interpretación integradora del derecho civil y procesal, al dar prioridad a la realidad contractual, la voluntad de las partes y el principio de eficacia del acto jurídico frente a formalismos excesivos.

Como lo sostiene Vidal Ramírez. (2013):

El acto jurídico se perfecciona cuando concurren los elementos esenciales, sean estos de carácter general o de carácter especial, también llamados constitutivos. Siendo los primeros, también llamados requisitos de validez, como puntualiza el artículo 140. Por ello, al desarrollar el estudio de cada uno de los requisitos de validez, ha sido inevitable hacer referencia a que, si falta alguno de estos requisitos, el acto jurídico será nulo. (p. 519)

Lo antes mencionado resulta especialmente relevante para el caso analizado, pues refuerza la idea de que la validez del contrato no depende de la formalidad de la escritura pública, sino de la existencia la confluencia de voluntades, objeto y causa; siendo la formalización un acto posterior vinculado a la eficacia y publicidad del negocio jurídico.

I.8. FUNDAMENTO DEL RECURSO DE CASACIÓN

El 30 de abril de 2019, la Corte Suprema declaró procedente el recurso de casación presentado por A. Este recurso constituye la etapa final del proceso, donde la Corte actúa exclusivamente como un tribunal de derecho, limitándose a verificar la existencia de infracciones normativas o vulneraciones al debido proceso cometidas por la instancia superior, sin que ello implique un reexamen de los hechos o de las pruebas ya valoradas en las etapas anteriores.

La recurrente alegó la infracción normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución, al considerar que no hubo una debida interpretación de los elementos probatorios ofrecidos en la demanda. También señala que se ha infringido los artículos 1412, 140 y 1549 del Código Civil. Bajo estas normas, A. sostuvo que para que exista la obligación de otorgar una escritura pública, el acto jurídico debe ser válido y así el vendedor podrá tener la obligación efectiva de perfeccionar la transferencia (Art. 1549).

Finalmente, el recurso enfatizó que el artículo 1412 del Código Civil no debe aplicarse de forma automática cuando el título que se pretende formalizar presenta vicios que afectan su eficacia. A. argumentó que la Sala de vista realizó una interpretación errónea de esta norma al ignorar que la legitimidad para realizar la venta del inmueble. En consecuencia, su recurso se centró en sostener que el juzgador no podía compeler a firma escritura pública sobre un bien cuyas acciones y derechos no estaban debidamente delimitados

I.9. FUNDAMENTO DEL PRONUNCIAMIENTO DEL RECURSO DE CASACIÓN

La Corte Suprema determinó que la minuta de compraventa debía considerarse como un contrato válido, pues fue celebrado entre personas plenamente capaces, con objeto lícito y causa legítima. Indicó que la ausencia de su elevación a escritura pública no afectaba la validez del acuerdo, sino que solo generaba la obligación pendiente de formalizarlo. Asimismo, aclaró este proceso no está destinado a cuestionar nuevamente la validez del contrato, sino a exigir que este se formalice siempre que se demuestre la existencia de confluencia de voluntades y el cumplimiento de las prestaciones esenciales, como lo es la realización del pago por la compra del inmueble, tal y como constan en la minuta.

De igual manera, el tribunal supremo resaltó que no había evidencia de vicios en la voluntad de las partes, tampoco oposición de terceros ni la existencia de un proceso sucesorio que impidiera la firma de la escritura pública. Con ello reafirmó una línea jurisprudencial constante: la minuta, en tanto contrato preliminar, tiene valor probatorio y fuerza obligacional, y en ausencia de una causal de nulidad corresponde exigir su formalización. Además, la Corte sostuvo que la decisión de la segunda instancia se encontraba debidamente fundamentada conforme al inciso 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, no vulnerando el debido proceso. En definitiva, la sentencia refuerza una visión actual del proceso civil y contractual, donde el papel del juez va más allá de revisar documentos, garantizando también que las obligaciones legítimamente asumidas se cumplan.

II.- PLANTEAMIENTO Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

II.1. PLANTEAMIENTO

Primer problema: ¿Existe obligación legal de otorgar escritura pública cuando se ha celebrado una compraventa sin especificar los parámetros del bien inmueble?

El primer problema surge porque la minuta de compraventa celebrada entre las partes no contiene una descripción técnica completa del inmueble, área exacta, linderos precisos y porcentaje de derechos, generando cuestionamientos sobre la determinación del objeto contractual. Esta falta de precisión llevó a la demandada a sostener que el contrato carecía de certeza y, por tanto, no se podía exigir su elevación a escritura pública. El conflicto aparece porque el Código Civil exige un objeto determinado o determinable, y la falta de precisión aparente fue interpretada por la vendedora como un impedimento para cumplir con la formalización.

Asimismo, el problema se origina porque en la práctica inmobiliaria peruana se celebran numerosas compraventas mediante minutas simples, especialmente entre familiares o coherederos, lo que hace frecuente que los documentos privados no contengan todas las características que exige la escritura pública. Esto provoca tensiones entre la validez del contrato que se perfecciona por confluencia de voluntades, y su formalización, que requiere escritura pública para inscripción registral. En este caso, la negativa de la demandada evidenció esa tensión entre un contrato ya ejecutado parcialmente y la supuesta insuficiencia formal de la minuta.

Segundo Problema: ¿Debe otorgarse escritura pública en una compra venta de bienes inmuebles donde no han intervenido todos los coherederos del bien?

El segundo problema se origina porque el bien materia de compraventa proviene de una masa hereditaria donde participaron varios coherederos, y la demandada argumentó que algunos de ellos no intervinieron en la minuta, lo cual podría afectar sus derechos sucesorios. Esta situación genera la duda sobre si una compraventa de derechos y acciones puede formalizarse sin la participación de todos los que figuran en el registro como copropietarios. El conflicto nace, entonces, de la coexistencia entre la copropiedad hereditaria y la autonomía de cada heredero para disponer de su cuota ideal.

Además, el problema se agrava porque el vendedor intentó utilizar la existencia de coherederos como una barrera para impedir la formalización, pese a que no existía oposición real, proceso sucesorio pendiente ni indicios de afectación concreta. Ello llevó a que el debate se centre en determinar si una posible afectación hipotética basta para suspender la formalización o si, por el contrario, la obligación contractual debe ejecutarse mientras no exista impugnación efectiva. El enfrentamiento entre la protección de derechos hereditarios y la obligación contractual asumida dio origen a este segundo problema jurídico.

II.2.- ANÁLISIS

II.2.1 Respecto del primer problema

El primer problema jurídico surge ante la negativa de la demandada a otorgar la escritura pública derivada de la minuta de compraventa del 07 de noviembre de 2003, alegando que

ésta carecía de precisión suficiente para determinar los derechos y acciones transferidos. La controversia se centra en si un contrato celebrado mediante minuta, que contiene confluencia de voluntades, precio y objeto, genera la obligación legal de formalizarlo, incluso cuando persisten defectos en la descripción exacta del inmueble. De acuerdo con el artículo 1351 del Código Civil, el contrato se perfecciona con el acuerdo de las partes, y la minuta constituye un contrato plenamente válido (ad probationem), aunque su formalización sea necesaria para la inscripción y eficacia frente a terceros. En esa misma línea, la **Casación N.º 3326-2018-Cusco, de fecha 25 de marzo de 2021, en el fundamento NOVENO**, afirmó que la minuta reflejaba una voluntad contractual suficientemente clara, que daba origen a una obligación pendiente.

Desde la perspectiva normativa, el artículo 1412 del Código Civil establece la exigencia de la escritura pública para la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, y habilita al interesado a demandar su otorgamiento cuando el vendedor se rehúsa injustificadamente. El artículo 1549 refuerza esta idea, al entenderse que una vez cumplido con los requisitos esenciales del contrato, y que este sea válido, el vendedor está obligado a perfeccionar el contrato, lo que significa, para este caso, el otorgamiento de escritura pública.

Conforme al artículo 51 del Decreto Legislativo N.º 1049, Ley del Notariado, la escritura pública es el instrumento protocolar que otorga fe pública al acto jurídico. En el presente caso, la exigencia de este instrumento no solo busca cumplir con una formalidad, sino garantizar la autenticidad y conservación del acto, proporcionando a las partes la seguridad jurídica necesaria para la oponibilidad.

En términos doctrinarios, Fernández Cruz (1994), quien afirma que la transmisión de la propiedad se convierte en un efecto directo del contrato, sólo completado mediante la formalidad notarial. Esta visión doctrinal se alinea con la posición de la Corte Suprema en la casación estudiada, que diferencia claramente entre validez del contrato y formalidad del mismo. La demandada no refutó la existencia de la confluencia de voluntades, lo que da mayor fuerza para comprender que fue válida la minuta, y por tanto, no puede cuestionarse por el solo hecho de existir imprecisiones materiales.

En esa misma línea, la **Casación N.º 1538-2019-Lima, de fecha 29 de abril de 2021, en el fundamento SEXTO**, señala que la esencia del proceso de otorgamiento de escritura pública es perfeccionar la transferencia de propiedad en cumplimiento del artículo 1549 del Código Civil. Bajo esta premisa, la jurisprudencia de la Corte Suprema ratifica que la finalidad exclusiva de esta vía es dotar de formalidad y seguridad jurídica a un acto ya existente, sin que quepa discutir en ella los derechos que de él emanan.

En el plano doctrinario, Como explica Franzoni citado en Fernández Cruz, 1994 "[...] La propiedad pasa con el consentimiento legítimamente manifestado por las partes y no por efecto de la entrega de la cosa objeto de la transferencia, o por efecto de la transcripción en los registros inmobiliarios" (p. 153); por ello, si el vendedor era titular de derechos válidos al momento del contrato, y bajo el acuerdo de voluntades está obligado a formalizar su transferencia con la parte compradora, aun cuando existan múltiples copropietarios o coherederos.

Finalmente, el problema jurídico también se vincula al principio de seguridad jurídica y al carácter oponible de los actos registrales. El artículo 2012 del Código Civil establece la función publicitaria del registro, y el artículo 2014 protege al tercero adquirente de buena fe que confía en la información registral. Como señala Wolf (citado en Varsi, 2019), la propiedad no es solo una relación con un objeto, sino un derecho de exclusión que el Estado debe garantizar, definiéndose como “aquel derecho real que atribuye a su titular el poder más amplio que el ordenamiento jurídico permite tener sobre una cosa, y que se caracteriza por ser un derecho autónomo, exclusivo, perpetuo y elástico” (p. 74). Así, la falta de escritura no invalida la minuta, pero impide su inscripción y limita la protección del comprador.

II.2.2 Respetto del segundo problema

El segundo problema jurídico parte de que se señala que la formalización de la escritura pública no es posible porque el inmueble objeto del contrato proviene de una sucesión. El segundo problema jurídico parte de que se señala que la formalización de la escritura pública no es posible porque el inmueble objeto del contrato proviene de una sucesión hereditaria en la que existirían otros coherederos que no participaron en la minuta. Lo que corresponde analizar es si la ausencia de todos los herederos invalida el contrato, impide su formalización o suspende este proceso. Conforme el artículo 983 del Código Civil establece con claridad que, antes de la partición, cada coheredero puede disponer libremente de su cuota ideal hereditaria sin requerir la intervención o autorización de los demás. En consecuencia, la transferencia de derechos y acciones, siempre que se limite a la porción correspondiente al vendedor, constituye un acto válido y plenamente eficaz entre las partes. En el caso analizado, la propia documentación aportada revela que existía una escritura previa de división y partición, lo cual otorga mayor certeza sobre la participación individual del transferente y elimina cualquier duda respecto a la identificación de los derechos transmitidos.

Ahora bien, la importancia de la formalización de los actos jurídicos como garantía de seguridad jurídica, eje central del presente análisis sobre el Expediente 3326-2018-Cusco, encuentra un respaldo determinante en la doctrina jurisprudencial de la **Casación N.º 4956-2013-Lima, de fecha 2 de julio de 2014, en el fundamento SÉPTIMO**, la Sala Civil Transitoria establece que la protocolización de la voluntad, en aquel caso, un testamento ológrafo, y su posterior inscripción registral, otorga al adquirente una legitimidad plena que prevalece frente a terceros. Esta decisión refuerza la idea de que el otorgamiento de escritura pública no sólo perfecciona la transferencia de derechos, sino que constituye el mecanismo idóneo para excluir pretensiones de terceros que carecen de un título debidamente formalizado, consolidando así la eficacia del acto jurídico frente a contingencias sucesorias o registrales posteriores.

El criterio adoptado se refuerza con lo establecido en el **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2022, en las conclusiones del Pleno respecto al Tema 1**, el cual, al abordar la eficacia de los actos jurídicos y la protección del adquirente, subraya que la formalización de la transferencia no puede supeditarse a contingencias no acreditadas que afecten la libertad de contratación. Asimismo, se establece que la seguridad jurídica y la buena fe contractual (Art. 1362 del Código Civil) obligan a las partes a perfeccionar el título cuando no existe una medida judicial o una oposición de terceros con derecho inscrito que lo impida.

Finalmente, la alegación abstracta de una copropiedad hereditaria no judicializada no constituye un óbice para dar cumplimiento a lo solicitado por la demandante, debiendo prevalecer la realidad del acto jurídico válidamente celebrado frente a resistencias evasivas del transferente, dejando expedita la vía para que los terceros interesados accionen en un proceso de conocimiento posterior si consideran afectados sus derechos.

III.- TOMA DE POSICIÓN SOBRE LOS PROBLEMAS

III.1. TOMA DE POSICIÓN SOBRE EL PRIMER PROBLEMA

El problema principal se centra en determinar si la ausencia de una descripción técnica completa del inmueble, como linderos precisos, metraje exacto o delimitación formal, impide o condiciona la exigibilidad de la escritura pública. En otras palabras, se busca esclarecer si un contrato de compraventa puede formalizarse válidamente cuando la minuta que le da origen no presenta una caracterización exhaustiva del bien objeto de transferencia.

Este problema adquiere relevancia porque, en la práctica, muchas transacciones inmobiliarias se celebran inicialmente mediante documentos privados que no siempre contienen la información que normalmente exige la escritura pública. Esta distancia entre el acuerdo privado y el acto notarial suele generar controversias, especialmente cuando una de las partes se rehúsa a dar el siguiente paso, formalizar, alegando supuestas deficiencias en el documento inicial.

El caso analizado, es un ejemplo claro de este tipo de disputas: la parte vendedora intentó sustentar su negativa en que la minuta no refleja con absoluta precisión los parámetros del bien. Este argumento obligó a abordar un punto clave del derecho contractual, precisando que, una vez verificada la existencia de los elementos indispensables del contrato, como la individualización de la cosa, el precio pactado y la confluencia de voluntades, la obligación de formalizar es exigible. De este modo, se establece que las posibles imprecisiones en los porcentajes o medidas parciales no invalidan la fuente de la obligación, distinguiendo así lo que es esencial para la existencia de la compraventa de aquellos aspectos técnicos que corresponden propiamente a la etapa de formalización y perfeccionamiento de la transferencia.

a) Validez del contrato y confluencia de voluntades

Para resolver este problema, es indispensable partir de la estructura del contrato de compraventa. El artículo 1351 del Código Civil establece lo que se entiende por un contrato, poniendo como principal elemento que exista acuerdo entre las partes, podemos agregar a ello que conforme al artículo 140 del citado código, también deben concurrir sus requisitos especiales para su validez. Esto implica que la validez del acto depende fundamentalmente de la confluencia de voluntades, siempre que recaiga sobre un objeto determinable y lícito.

Desde esa perspectiva, no es necesario que la minuta contenga una descripción minuciosa del inmueble; basta con que permita identificar la voluntad de transferir un bien concreto, aun cuando la determinación técnica se complete posteriormente. La doctrina civilista peruana coincide en que los contratos no pierden validez por la falta de exactitud en datos materiales, siempre que el objeto sea determinable mediante referencias externas o actos posteriores. En el ámbito inmobiliario, esta determinabilidad suele apoyarse en la posesión, la ubicación, el origen hereditario o los actos previos entre las partes.

Esta concepción se refuerza si se entiende que el contrato, desde su celebración, ya genera una relación obligacional entre las partes, independiente del estado de la formalización. Como sostiene Ortega (2020), “el contrato genera una relación jurídica específica, obligacional, de la cual se derivará en su oportunidad la respectiva transferencia de propiedad: relación causa—

efecto” (pg. 125). Con ello se evidencia que la escritura pública no es el acto que crea la obligación, sino un paso necesario para completar sus efectos frente a terceros.

Por ello, la imprecisión en los metrajes o los linderos no invalida el contrato ni lo convierte en ineficaz. La voluntad de transferir, el pago del precio y la entrega de la posesión configuran una relación contractual plenamente válida que genera obligaciones recíprocas. Negarse a formalizar alegando que la minuta no está “perfecta” contradice la esencia del acuerdo de voluntades y convierte un defecto subsanable en un obstáculo artificial para el cumplimiento contractual.

Ante eso, en la **Casación N.º 5193-2017-Lima Este, de fecha 29 de noviembre de 2018, la Corte Suprema, en su fundamento NOVENO**, un caso en el que una compradora pretendía ampararse en la fe pública registral tras adquirir un inmueble que formaba parte de una masa hereditaria. El Tribunal Supremo determinó que la buena fe quedaba desvirtuada debido a que, antes de la adjudicación definitiva del bien, ya constaban inscritas en la partida registral tanto una anotación de demanda de petición de herencia como una medida cautelar de no innovar. Al existir estos asientos que publicitaron el derecho de otros coherederos, la adquirente tenía pleno conocimiento de la controversia, lo que acredita su mala fe y justifica la restitución del inmueble a favor de los herederos afectados, conforme a las reglas de la reivindicación de bienes hereditarios.

Finalmente, es imperativo precisar que, los contratos son dotados de validez una vez que exista la confluencia de voluntades de las partes. Por tanto, una vez que las partes han exteriorizado su voluntad de obligarse, el contrato cuenta con validez y produce efectos jurídicos, independientemente de que existan imprecisiones técnicas en el documento privado. Bajo esta premisa, la formalización mediante escritura pública no constituye un requisito de validez, sino el cumplimiento de una obligación para que este se perfeccione y formalice, el cual debe prevalecer sobre defectos formales o instrumentales que no afectan la esencia del acuerdo arribado entre vendedora y compradora.

b) La escritura pública como instrumento de perfeccionamiento, no de existencia

El Código Civil peruano distingue claramente entre el acto jurídico en sí mismo y la formalidad requerida para su perfeccionamiento, lo cual es fundamental para entender por qué la exigencia de escritura pública no depende de la eficacia de la minuta previa.

El artículo 1412 del Código Civil reconoce que, cuando las partes han convenido en otorgar escritura pública o cuando la ley lo exige, cualquiera de ellas puede demandar su cumplimiento. Esta norma parte de la premisa de que el contrato ya existe y ha generado obligaciones, y que la escritura pública constituye un paso adicional destinado a garantizar mayor seguridad y publicidad del acto. Es decir, la escritura pública no crea el contrato, sino que formaliza y exterioriza un acuerdo ya celebrado.

Por ello, debemos entender lo imprescindible del trámite de otorgamiento de escritura pública como mecanismo que garantiza el cumplimiento de acuerdos válidamente celebrados. La Corte Suprema enfatiza que esta exigencia no tiene como finalidad revisar la validez del contrato, sino dar cumplimiento a una obligación aún pendiente. Esta distinción resulta esencial para comprender la eficacia del contrato, que alude a la existencia del acuerdo entre

las partes, y su formalización e inscripción, lo que posteriormente llevarán a su perfeccionamiento y oponibilidad frente a terceros.

Como lo menciona Flores, P. (2015), nos menciona lo siguiente:

El contrato según el Código Civil, se perfecciona en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente. Si tuviéramos a ambas partes tanto en el mismo lugar como en el mismo momento, no habría mayores dudas sobre su perfección. Queda claro que existirá y será válido el contrato sólo cuando ambas partes (se entiende habiendo superado la negociación) establecen un acuerdo entre ellas y la declaración de voluntades es manifiesta y concordante. (P.11)

Del mismo modo, el artículo 1549 del Código Civil impone al vendedor la obligación de realizar todos los actos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, lo que incluye, en el caso de inmuebles, la formalización mediante escritura pública.

Desde esta óptica, la escritura pública se presenta como un mecanismo de perfeccionamiento. Su función es dar fe notarial, permitir la inscripción registral, otorgar seguridad jurídica y evitar conflictos posteriores. Pero en ningún punto la ley exige que la minuta inicial contenga todos los detalles técnicos para que nazca la obligación de otorgarla. Si así fuera, la práctica contractual quedaría paralizada, pues muchas compraventas informales, sobre todo las derivadas de sucesiones, derechos y acciones o posesiones de larga data, comienzan con documentos necesariamente imperfectos.

La Corte Suprema, en la **Casación N.º 3326-2018-Cusco, de fecha 25 de marzo de 2021, reafirma esta interpretación al señalar en su fundamento NOVENO** que la escritura pública es simplemente la materialización formal de un contrato válido cuando este ya cuenta con sus elementos indispensables (individualización del bien, precio y confluencia de voluntades). Por ello, el hecho de que la minuta no describa con exactitud el metraje o los linderos no libera al vendedor del deber de formalizar, pues estos aspectos técnicos, según el criterio de la Sala Suprema, no enervan la existencia de la obligación de otorgar la escritura, pudiendo ser precisados o rectificadas sin modificar la esencia del acuerdo ya perfeccionado entre las partes.

Por ello, el artículo 1529 de Código Civil, especifica que el contrato de compra y venta existe, al existir un precio acordado y posterior pago del mismo, sería contrario a la estabilidad jurídico permitir que una de las partes se rehúse a cumplir con su obligación, alegando formalidades que no son esenciales. La escritura pública, entonces, no es una condición para la existencia del contrato, sino una exigencia para su perfeccionamiento jurídico y registral.

c) Principio de buena fe y conservación del negocio jurídico

La exigibilidad de la escritura pública no puede analizarse al margen de los principios que rigen la ejecución de los contratos, en particular la buena fe y la conservación del negocio jurídico. Ambos principios cumplen un rol decisivo cuando una de las partes intenta desconocer o bloquear la formalización de un contrato válido alegando defectos que no afectan su esencia.

El artículo 1362 del Código Civil nos menciona que los contratos deben realizarse, celebrarse y ejecutarse estableciendo la buena fe. Quiere decir que cuando una persona celebra una

compraventa, recibe el pago acordado y entrega la posesión, y luego de ello asume una postura obstructiva alegando imperfecciones de la minuta, contradice la conducta previa y vulnera el deber de coherencia que impone la buena fe contractual.

En la práctica, muchos contratos inmobiliarios se celebran inicialmente mediante documentos privados que no siempre reflejan la precisión técnica que exige el instrumento público. Esta diferencia entre el acuerdo inicial y la formalización notarial es común y no invalida el negocio jurídico. Pretender lo contrario sería permitir que una parte utilice un defecto subsanable como justificación para incumplir su obligación. La Corte Suprema, en casos similares, ha advertido que la buena fe impide que las partes se amparen en formalidades accesorias para desconocer acuerdos ya perfeccionados.

Por otro lado, el principio de conservación del negocio jurídico, recogido en el artículo 170 del Código Civil, establece que, ante la duda, se privilegia la validez del acto sobre su ineficacia. Este principio se orienta a mantener los efectos del contrato cuando la voluntad de las partes es clara y los defectos son subsanables. En el caso de una minuta con imprecisiones sobre el área o los linderos, estos detalles pueden completarse sin alterar la esencia del contrato: la transferencia de un bien determinado que las partes reconocen y han identificado en su realidad física, aunque no esté descrito con exactitud técnica.

Por ello, habiéndose observado que la compraventa había sido ejecutada materialmente, se pagó el precio, lo cual evidencia que la voluntad contractual existió y se cumplió. Frente a ello, los defectos en la descripción del inmueble no podían interpretarse como un obstáculo definitivo, sino como aspectos perfectamente corregibles en la etapa de formalización.

La conservación del negocio jurídico, además, protege la función económica del contrato: si ambas partes actuaron como vendedor y comprador, desconocer la obligación de formalizar solo generaría inseguridad jurídica y podría incentivar prácticas desleales. La finalidad del ordenamiento no es dificultar el cumplimiento, sino facilitar, preservando el acuerdo inicialmente pactado.

Por todo ello, la buena fe y el principio de conservación del negocio jurídico refuerzan que la obligación de otorgar escritura pública permanece vigente, incluso cuando el documento privado presenta imperfecciones formales. Estas deficiencias no afectan la validez del contrato ni permiten bloquear su formalización, pues lo esencial, la voluntad de transferir, ya se encuentra acreditado.

d) Necesidad de formalizar para garantizar seguridad jurídica

Si bien el contrato de compraventa adquiere validez desde que las partes expresan su acuerdo, la falta de formalización limita los derechos del comprador. En materia de bienes inmuebles, la escritura pública cumple una función indispensable: permitir que el acto ingrese al sistema registral y, con ello, brindar certeza, publicidad y estabilidad a la titularidad del derecho. El contrato privado, por sí solo, no ofrece estas garantías.

En la práctica jurídica peruana, es común que las partes celebren minutas iniciales para acelerar o simplificar la transacción, especialmente cuando existe confianza previa o cuando el bien proviene de procesos sucesorios y saneamientos que se encuentran en curso. Sin embargo, esta etapa preliminar nunca sustituye a la formalización notarial. Mientras la

compraventa no sea elevada a escritura pública e inscrita, el comprador se encuentra en una posición vulnerable frente a terceros y frente al propio vendedor, aun cuando haya pagado el precio o tomado la posesión.

La Corte Suprema ha sido consistente al señalar que la escritura pública cumple la función de cerrar el ciclo contractual. No se trata de una mera formalidad estética, sino de un instrumento que protege a las partes de un posible tráfico ilícito de terrenos. La inscripción que deriva de la escritura pública otorga seguridad frente a eventuales reclamos, evita superposiciones de derechos y consolida la situación jurídica del adquirente. Por ello, cuando el vendedor se niega a otorgar sin causa legítima, no solo incumple una obligación contractual, sino que también coloca al comprador en un estado de incertidumbre incompatible con la finalidad del contrato.

Gonzales, como se citó en Vivar (1994), explica:

Las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras que son constitutivas cuando sirven de complemento a los supuestos extrarregistrales y constituyen con ellos el derecho real. (pg. 120)

Por ello, la formalización mediante escritura pública no solo era un derecho de la compradora, sino una consecuencia lógica del comportamiento previo de ambas partes. Negar la formalización significa dejar el contrato en una situación intermedia, completado en sus efectos principales pero desprovisto de la seguridad jurídica que el ordenamiento busca asegurar..

Además, la escritura pública no depende de que la minuta inicial esté perfectamente elaborada. Los detalles técnicos, como linderos o metraje, pueden precisarse en sede notarial con base en la documentación existente, la realidad material del inmueble o incluso la información registral previa. La función del notario es justamente dotar de claridad y certeza al acto jurídico. Por ello, utilizar la falta de precisión como excusa para no formalizar resulta contrario al propósito de la institución notarial y desnaturaliza la función de la escritura pública.

En palabras de Villota, M. (2022), nos menciona lo siguiente:

En la presente Casación, la Corte Supremo ratifica que la inscripción de una transferencia de bien inmueble, no es un simple procedimiento, sino una formalidad necesaria para la seguridad jurídica. La sentencia enfatiza en que, sin la formalización de la escritura pública, los derechos adquiridos por la minuta no serán completamente reconocidos frente a terceros y se corre el riesgo de múltiples enajenaciones. (P.204)

En suma, la formalización no es un acto accesorio ni discrecional: constituye el paso necesario para perfeccionar el contrato y proteger al comprador en un sistema que reconoce al registro público como la principal herramienta de publicidad y seguridad. Por ello, la obligación de otorgar escritura pública permanece intacta, aun cuando la minuta inicial presente imperfecciones que pueden ser subsanadas durante la formalización.

III.2 TOMA DE POSICIÓN SOBRE EL SEGUNDO PROBLEMA

El segundo problema jurídico gira en torno a un escenario frecuente en inmuebles de origen hereditario: una persona vende derechos y acciones sobre un bien que aún involucra a varios

coherederos. Esto plantea la duda de si el juez puede ordenar la formalización de dicha compraventa cuando alguno de los potenciales coherederos no participó en el contrato y podría sentirse afectado.

Lo primero que corresponde aclarar es que la compraventa, regulada en el artículo 1529 del Código Civil, de derechos y acciones que le correspondan a la demanda, es de libre disposición, es una figura plenamente reconocida por el ordenamiento civil peruano.

En el presente caso, al tener la demandada los derechos y acciones de un porcentaje del inmueble puede disponer de ellos para su venta, La normativa no exige, para su validez, la intervención de todos los coherederos, siempre que el contrato se refiera únicamente a la cuota hereditaria del vendedor. Si ese es el caso, la voluntad del resto de la sucesión no es un presupuesto de existencia del acto. De ahí que la ausencia de ciertos coherederos en la celebración del contrato no vuelva inválido el negocio jurídico ni impida, por sí sola, su formalización.

Aun así, el planteamiento de este problema cobra fuerza cuando la parte demandada sostiene que la escritura pública no debe otorgarse porque “podría” afectar derechos ajenos. El punto central radica entonces en distinguir entre una afectación real y concreta, y una afectación meramente hipotética. Solo la primera puede justificar que el juez limite la formalización; la segunda no tiene sustento jurídico suficiente.

a) Derechos hereditarios y su relación con la libre disposición

La copropiedad hereditaria, al constituir una comunidad de bienes, se rige por reglas específicas que permiten la coexistencia de derechos individuales sobre una masa común. De acuerdo con el artículo 844 del Código Civil, cada heredero ostenta la facultad de disponer de su cuota ideal de manera autónoma, incluso en la etapa previa a la partición definitiva. Esta libertad de disposición implica que el acto de enajenación de derechos y acciones es plenamente válido y no requiere del consentimiento de los demás coherederos, siempre que el objeto de la transferencia se limite a la parte alícuota que le corresponde al cedente. En consecuencia, la ley protege la libre disposición patrimonial como una extensión del derecho de propiedad, impidiendo que la falta de intervención de terceros sea utilizada como un obstáculo para la validez de los contratos de transferencia.

En la práctica, esto significa que un coheredero no posee la potestad de bloquear la formalización de una transferencia realizada por otro integrante de la sucesión, y mucho menos puede pretender la ineficacia del acto alegando que no participó en el contrato original.

En el presente proceso de formalización, que es de naturaleza sumarísima, no se discute la titularidad del bien sino el cumplimiento de una obligación de formalizar; por lo tanto, la venta de derechos y acciones se erige como una manifestación legítima de la autonomía de la voluntad.

En el caso específico, se constató que el inmueble ya había sido objeto de una adjudicación previa entre los coherederos, lo que reduce drásticamente cualquier argumento de incertidumbre sobre la masa hereditaria. Al existir una determinación clara sobre la parte que correspondía a la vendedora, la alegación de una supuesta afectación a otros sucesores resultaba jurídicamente insostenible y carente de base fáctica. Es por ello que considero que

la Corte Suprema hace bien al reafirma que no existe impedimento para elevar a escritura pública un documento donde se han transferido derechos y acciones claramente identificables, garantizando así que la formalización de la propiedad no sea rehén de oposiciones infundadas que solo buscan dilatar el perfeccionamiento del derecho del adquirente.

b) El carácter limitado de la acción de otorgamiento de escritura pública

La naturaleza jurídica de este proceso, es estrictamente formal y se circunscribe a la solemnidad de un acto preexistente. Al tratarse de un proceso sumarísimo, su finalidad no es discutir la validez intrínseca del negocio jurídico ni determinar la titularidad real del derecho de propiedad, sino simplemente dotar de fe pública a la voluntad ya expresada por las partes en un documento privado o minuta. En este sentido, la acción tiene un carácter limitado porque el órgano jurisdiccional solo debe verificar la existencia de la obligación de formalizar y la autenticidad de la voluntad contractual. Pretender que en esta vía se resuelvan controversias sobre la participación de terceros o la integridad de la masa hereditaria implicaría desnaturalizar la celeridad del proceso y desbordar sus alcances cognitivos.

Bajo este marco, el segundo problema jurídico planteado evidencia una confusión común: intentar convertir un proceso de formalización en un juicio de validez sustancial. El hecho de que el bien provenga de una masa hereditaria con varios coherederos no constituye, por sí mismo, un impedimento para el otorgamiento de la escritura, siempre que el vendedor haya dispuesto de su cuota ideal. La ausencia de algunos coherederos en la minuta de compraventa no es un vicio que deba resolverse en esta vía, pues la ley establece que la disposición de derechos y acciones es un acto autónomo. Por ello, hasta que el contrato sea declarado nulo en la vía correspondiente, la obligación de otorgar la escritura pública subsiste, ya que el juez no está facultado para analizar de oficio posibles afecciones hereditarias que no han sido objeto de una demanda de nulidad.

Finalmente, el problema se decanta a favor de la formalización cuando se advierte que la supuesta afectación a los coherederos es meramente hipotética y no ha sido materializada en una oposición real o proceso judicial paralelo. El vendedor no puede utilizar la existencia de otros sucesores como una barrera para evadir su obligación contractual, especialmente cuando no existe incertidumbre sobre la parte alícuota que le correspondía. La seguridad jurídica exige que la obligación contractual se ejecute mientras no exista una impugnación efectiva; de lo contrario, se permitiría que cualquier vendedor evite perfeccionar el título del comprador mediante argumentos de afectación a terceros que nunca se presentaron al proceso. Así, la acción limitada de otorgamiento garantiza que la fe pública cumpla su rol sin detenerse ante objeciones sustantivas que deben ventilarse en un proceso de conocimiento.

c) Buena fe y ausencia de oposición efectiva

Un elemento determinante que refuerza la continuidad de la obligación de otorgar escritura pública es la inexistencia de una oposición concreta por parte de los supuestos terceros afectados. En el derecho de sucesiones y contratos, la buena fe se presume y debe ser protegida frente a alegaciones que carecen de sustento fáctico. En asunto bajo estudio, no hay ningún coheredero distinto a la demandada, que haya planteó acción alguna, solicitó la nulidad del acto o acreditó un perjuicio real sobre su cuota hereditaria. Por el contrario, la objeción fue esgrimida exclusivamente por la parte vendedora como una estrategia defensiva

para eludir su compromiso, desnaturalizando la protección de los derechos de terceros para convertirla en un escudo contra su propia responsabilidad contractual.

Esta ausencia de conflicto real pone de manifiesto que el derecho no puede actuar sobre meras hipótesis o conjeturas de afectación. Para limitar o suspender la formalización de un contrato que cumple con los requisitos de validez, debe existir un conflicto jurídico real, probado y exteriorizado a través de los cauces procesales correspondientes, como una demanda de nulidad o de mejor derecho de propiedad. Si se permitiera que la simple mención de una posible afectación a terceros detuviera la eficacia de un contrato, se generaría un estado de parálisis en el tráfico inmobiliario, donde cualquier vendedor podría retractarse de su voluntad alegando riesgos imaginarios sobre la masa hereditaria.

En ese sentido, la seguridad jurídica exige decisiones basadas en hechos concretos y probados, no en escenarios especulativos. La Corte Suprema correctamente concluyó que no existía motivo jurídico para suspender la formalización, pues la vendedora ya había dispuesto de derechos que eran suyos y sobre los cuales no pendía medida cautelar ni impugnación alguna. La protección del sistema legal debe enfocarse en quien cumple de buena fe con su prestación, en este caso, la compradora, y no en quien utiliza la estructura de la copropiedad hereditaria como una barrera artificiosa para incumplir una obligación de hacer plenamente exigible

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

IV.1. RESPECTO AL PRONUNCIAMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA

IV.1.1. Fundamento del Juzgado Civil de Cusco

El 22 de enero de 2018 el Juzgado de Primera Instancia declaró infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública presentada por J. Para arribar a esta decisión, el juzgado centró su análisis en la minuta de compraventa del 07 de noviembre de 2003, documento, que a su criterio, presentaba vacíos e inconsistencias relevantes para la determinación de la bien materia de transferencia.

En su resolución, el órgano jurisdiccional señaló que en la minuta se advertían ciertas imprecisiones respecto del inmueble, particularmente vinculadas al área total del bien, a los porcentajes de derechos y acciones transferidos y a la correspondencia entre dichas cifras y la extensión registrada.

Estas discrepancias llevaron al juzgado a concluir que el bien no se encontraba plenamente individualizado, lo que afectaría el requisito de objeto cierto o determinable exigido por el Código Civil para la validez y exigibilidad de la obligación.

Además, el juzgado tomó en cuenta que en la partida registral continuaban figurando otros coherederos con derechos inscritos sobre el inmueble. A partir de ello, consideró que existían dudas razonables respecto a si la demandada contaba o no con legitimidad suficiente para disponer por sí sola de la totalidad de los derechos involucrados al momento de suscribir la minuta.

En ese sentido, mientras persistiera estas incertidumbres sobre la determinación del bien y la titularidad de la demandada, el juzgado entendió que no resultaba procedente ordenar el otorgamiento de la escritura pública solicitada, razón por la cual declaró infundada la demanda.

IV.1.2. Toma de posición

Se aprecia que el juzgado otorgó especial relevancia a la precisión documental del contrato y a la verificación formal de la titularidad registral. Su razonamiento se orientó, principalmente, en su considerando primero, a exigir: i) una descripción clara y detallada del inmueble; y ii) certeza plena sobre la legitimidad del transferente. Bajo este enfoque, el a quo sostuvo que la ausencia de datos técnicos exactos en el documento privado impedía el otorgamiento de la escritura pública, supeditado la formalidad a una rigurosidad descriptiva que no fue compartida posteriormente por la Sala Superior

El juzgado, otorgó gran relevancia a las imprecisiones formales en la descripción del inmueble. Sin embargo, la validez del contrato no depende exclusivamente de estos detalles, sino de los elementos esenciales como la confluencia de voluntades y el objeto del acuerdo. Según la doctrina, estos elementos son los que realmente confieren validez al contrato, y no la escritura pública como formalidad adicional. Por ello Borda, G. A nos menciona que “cuando el contrato se celebra entre presentes, el acuerdo se perfecciona en el mismo momento en que la proposición de una de las partes es aceptada por la otra” (p. 120).

Así, el contrato ya produce efectos jurídicos tan pronto como ambas partes han manifestado su consentimiento de voluntades, independientemente de cualquier formalidad adicional.

Desde mi perspectiva, la sentencia de primera instancia incurrió en un exceso al desbordar los límites del proceso sumarísimo. El A quo cuestionó la correspondencia exacta entre los metros cuadrados de la minuta y el porcentaje del petitorio, concluyendo que había una inconsistencia cuantitativa. Sin embargo, ese razonamiento desconoce que lo esencial aquí no es la precisión matemática, sino la existencia de un contrato identificable, con objeto determinado, confluencia de voluntades y precio pactado. La Sala Superior corrigió adecuadamente esta desviación, centrando el análisis en los elementos estructurales de nuestra transacción

Finalmente, la decisión de primera instancia se limitó a un enfoque que prioriza la seguridad documental y la exactitud registral por encima de la eficacia del acto jurídico. El juzgado omitió considerar que la ausencia de formalidades técnicas rigurosas no invalida un contrato; por el contrario, debió circunscribirse a verificar la existencia de un contrato válido que reúna los elementos esenciales del acto jurídico. Realizar un análisis excesivamente técnico sobre el contenido o las discrepancias de áreas desnaturaliza este proceso, pues tales aspectos deben ser ventilados, de ser el caso, en una vía de nulidad de acto jurídico y no en este proceso, que es de naturaleza formalizadora.

IV.2. RESPECTO AL PRONUNCIAMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA

IV.2.1. Fundamento de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco

A diferencia del juzgado, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, en su sentencia de vista de fecha 14 de junio de 2018, fundamenta su decisión en la plena validez de la minuta de 2003, destacando que A.P.Z. tiene calidad de propietaria de los derechos y acciones tras haberlos adquirido mediante escritura pública previa. Sumado a ello, la minuta establece una valorización económica que fue declarada como cancelada por las partes y, fundamentalmente, porque dicha minuta no fue cuestionada ni por la demandada y otro tercero, lo que hace imperativo el cumplimiento de la formalización del título.

Asimismo, la Sala valoró diversos elementos fácticos que reforzaban la existencia del acuerdo contractual, entre ellos: el reconocimiento del pago efectuado por la demandante y la firma de la minuta por parte de la demandada.

El juzgado resalta que el contrato de compraventa tiene validez con el acuerdo de las partes, pero que la inscripción registral es esencial para darle eficacia frente a terceros. Como bien señala Castillo Freyre, “Aunque el contrato de compraventa se perfecciona con el consentimiento, la inscripción registral de los bienes inmuebles garantiza su oponibilidad frente a terceros” (p. 25). Esto refuerza la idea de que la formalización mediante escritura pública es necesaria para garantizar la publicidad.

Con estos datos, el colegiado concluyó que la relación obligacional se encontraba debidamente acreditada y que el contrato había sido celebrado válidamente.

Seguidamente, la Sala precisó que las posibles imprecisiones relacionadas con el área o las medidas del inmueble no implican la inexistencia del contrato, sino que constituían aspectos susceptibles de aclaración durante la etapa de formalización notarial.

Finalmente, destacó que este proceso tiene como finalidad principal hacer efectiva una obligación previamente asumida por las partes, y que no constituye la vía idónea para debatir en profundidad eventuales controversias hereditarias o posibles reclamos de terceros.

IV.2.2. Toma de posición

A partir del análisis realizado por la Sala Superior, puede observarse que su decisión introduce una diferenciación más clara entre dos planos jurídicos distintos: la existencia y validez del contrato celebrado mediante minuta y su posterior formalización a través de la escritura pública

Considero que el pronunciamiento de la Sala Superior, al revocar la sentencia de primera instancia y declarar fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, es jurídicamente correcto y se adecua a la verdadera naturaleza de este proceso. Es claro que este tipo de proceso no busca declarar derechos reales ni revisar la validez sustancial del negocio de forma integral, sino simplemente compeler al cumplimiento de una formalidad pendiente de un contrato que ya celebramos válidamente. En ese sentido, la Sala comprendió que su función no era reconfigurar el contrato ni hacer un análisis respecto a ello, sino verificar la existencia del acto jurídico que genera la obligación de formalizarlo.

Del examen de la minuta del siete de noviembre de dos mil tres, la Sala verificó que concurren los elementos esenciales conforme al artículo 140 del Código Civil. Estamos claramente identificadas las partes, el bien objeto de transferencia (derechos y acciones del inmueble en Av. Libertad lote X-4 del distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco), el precio y la constancia de su cancelación. La individualización del inmueble permite considerar que el objeto es jurídicamente determinable. Por tanto, el contrato existe y es reconocible, lo que me habilita a exigir su formalización.

Asimismo, sostengo que la Sala Superior actuó correctamente al entender que el otorgamiento de escritura pública es una formalidad ad probationem que consolida un negocio ya celebrado. El artículo 1412 del Código Civil faculta a compeler a la otra parte al cumplimiento de la formalidad exigible. En concordancia con el artículo 1549, la vendedora tiene la obligación de perfeccionar la transferencia, y la decisión de la Sala se ajusta plenamente a este marco normativo.

Respecto a la supuesta afectación de otros coherederos, la Sala actuó bajo los parámetros del **Casación Nº 4442-2015 Moquegua (IX Pleno Casatorio Civil) en su fundamento SEGUNDO de la parte Decisoria**. En este proceso, el juez sólo podría declarar nulidad si fuera manifiesta o evidente, lo cual no ocurre aquí, pues existe una escritura previa de división y partición. Cualquier controversia sobre derechos de terceros exceda este proceso y debe verse en la vía correspondiente.

Finalmente, la sentencia de segunda instancia respeta la congruencia procesal, pues se limita a pronunciarse respecto a este tipo de procesos en los términos de la minuta. La Sala no modificó el contrato ni introdujo elementos ajenos, por lo que no hay incongruencia extra petita ni ultra petita. En consecuencia, este pronunciamiento está debidamente motivado, respeta la seguridad jurídica y el principio pacta sunt servanda, ordenando que se cumpla con la formalidad pendiente sin invadir otras vías procesales.

IV.3. RESPECTO AL PRONUNCIAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA

IV.3.1. Fundamento de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

Luego de emitida la sentencia de vista, fue la parte demandada, quien interpuso recurso de casación ante la Corte Suprema. Con este recurso buscaba que se revise la decisión emitida por la Sala Superior, alegando que se habrían infringido la normativa de los artículos 1412 en concordancia con los artículos 140 y 1549 del Código Civil, así como también se infringió la normativa de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

Al asumir conocimiento del proceso, la Corte Suprema recordó que la casación no constituye una tercera instancia destinada a revalorar los hechos o la prueba, sino un medio de control jurídico orientado a verificar si el tribunal superior aplicó correctamente las normas legales y motivó de manera adecuada su decisión.

Bajo la revisión del caso, la Sala Suprema señaló que la minuta de compraventa celebrada entre ambas hermanas constituía un contrato válido, pues había sido suscrito por partes capaces, tenía un objeto lícito y no se advertía que exista una causal de nulidad manifiesta. Asimismo, precisó que la falta de elevación a escritura pública no afectaba la validez del contrato, sino que revelaba una obligación pendiente de formalización asumida por la vendedora.

Sobre este punto, la Corte Suprema ha precisado que la validez de una compraventa no depende de la rigurosidad formal del documento privado. En la **Casación N.º 999-2014-Lima, de fecha 18 de febrero de 2015, se precisa en su fundamento NOVENO**, que el otorgamiento de la escritura pública no es un requisito de validez del acto jurídico, sino una obligación de formalizar un acuerdo ya perfeccionado. Por lo tanto, cualquier falta de detalles técnicos o imprecisiones en la minuta no enervan las obligaciones de elevarlo a escritura pública, reforzando la tesis de que la formalización es una forma de generar seguridad jurídica posterior que no condiciona la eficacia obligacional del contrato preexistente

Luego de revisar los fundamentos expuestos en el recurso, la Corte concluyó que la sentencia de la Sala Superior se encontraba debidamente motivada y que no se había producido infracción de normas sustantivas y procesales. En consecuencia, declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la demandada y confirmó la decisión que ordenaba el otorgamiento de la escritura pública..

IV.3.2. Toma de posición

El pronunciamiento de la Corte Suprema que declara infundado el recurso de casación resulta jurídicamente sólido, en tanto delimita con precisión el ámbito de control casatorio. La Corte parte correctamente del entendimiento de que la casación no constituye una tercera instancia destinada a reexaminar hechos o reinterpretar pruebas, sino un mecanismo extraordinario orientado a verificar la correcta aplicación del derecho y el respeto de las garantías procesales. En esa línea, la función de la Corte no es sustituir la valoración probatoria realizada por las instancias de mérito, sino constatar si el razonamiento jurídico empleado se ajusta al ordenamiento normativo vigente.

Decide, acertadamente, que la sentencia de vista contiene una fundamentación suficiente, lógica y coherente. La Sala Superior expone los hechos relevantes, analiza el contenido de la minuta, subsume los hechos en las normas aplicables y explica las razones por las cuales corresponde ordenar el otorgamiento de escritura pública. No se advierte arbitrariedad ni ausencia de razonamiento, por lo que no configura infracciones del inciso 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. La motivación cumple con el estándar constitucional de exteriorización razonada de las premisas fácticas y jurídicas que sustentan la decisión.

En relación a la supuesta infracción de los artículos 140, 1412 y 1549 del Código Civil, la Corte Suprema reafirma que el proceso versa exclusivamente sobre el cumplimiento de una formalidad contractual. La existencia de elementos esenciales en la minuta del contrato habilita la exigencia de su formalización. La Corte reconoce que el otorgamiento de escritura pública no es constitutivo de derechos, sino un acto de formalización de un negocio ya celebrado. Por ello, al verificarse la presencia de confluencia de voluntades, objeto determinado o determinable y precio pactado, además declarado cancelado, la decisión de la Sala Superior resulta plenamente conforme a derecho.

En este contexto, la referencia a la Partida Electrónica N.º 02038427 no adquiere relevancia decisiva para desvirtuar la validez del contrato cuya formalización se pretende. Dicha partida registra la sucesión intestada y la condición de coherederos de los hermanos Paucar Zapata; sin embargo, la existencia de varios herederos inscritos no invalida per se la posibilidad de que uno de ellos haya adquirido derechos y acciones adicionales mediante transferencias posteriores. La partida registral cumple una función de publicidad declarativa, mas no constituye por sí misma un elemento que determine la nulidad automática del negocio jurídico celebrado entre las partes. La discusión sobre eventuales derechos de terceros o sobre la exacta correspondencia entre cuotas ideales y titularidades registrales excede el ámbito de este proceso y requeriría un proceso autónomo.

La Corte también desarrolla el control de nulidad en estos procesos, remitiéndose al IX Pleno Casatorio Civil, ya antes mencionado, el cual señala que el juez solo puede declarar de oficio la nulidad manifiesta cuando esta sea evidente, patente y fácilmente perceptible. La mera invocación de una partida registral que consigna la existencia de coherederos no configura, por sí sola, una nulidad manifiesta del contrato contenido en la minuta. Para que la nulidad fuese evidente, tendría que desprenderse de manera inmediata del propio acto o de una incompatibilidad jurídica insuperable, lo que no pasa en el presente caso. La posible afectación de derechos de otros coherederos, en todo caso, constituye una cuestión debatible y sujeta a prueba, no una nulidad ostensible que pueda declararse en esta vía.

Asimismo, la Corte Suprema protege el principio de autonomía privada y la fuerza obligatoria del contrato. Al no existir una declaración judicial de nulidad ni prueba de falsificación de la minuta, el contrato mantiene su eficacia inter partes. La inscripción registral no es requisito constitutivo de la validez del contrato de compraventa de derechos y acciones, sino un mecanismo de oponibilidad frente a terceros. En consecuencia, la eventual discordancia entre la situación registral y la transferencia contractual no convierte automáticamente al contrato en inválido.

Se constata que la sentencia de segunda instancia limitó a ordenar la formalización del contrato en los términos pactados, sin alterar su contenido ni introducir cuestiones ajenas al

petitorio. No correspondía a la Sala Superior ni a la Corte Suprema redefinir la estructura de la copropiedad ni resolver eventuales conflictos sucesorios, pues tales materias no fueron objeto directo de la pretensión. En consecuencia, no existe exceso ni defecto en el pronunciamiento impugnado.

En definitiva, la decisión que toma, reafirma la coherencia del sistema procesal y sustantivo. La Corte Suprema confirma que la Sala Superior aplicó correctamente las normas civiles pertinentes, respetó las garantías constitucionales y actuó dentro de los límites del proceso de otorgamiento de escritura pública. Desde una perspectiva jurídica integral, su decisión fortalece la estabilidad contractual, la seguridad jurídica y el respeto a la voluntad negocial válidamente expresada por las partes.

V. CONCLUSIONES

- El informe sostiene que la obligación de otorgar la escritura pública es imperativa siempre que se acredite la existencia del acto jurídico y el cumplimiento de la prestación principal, como es el pago del precio. En el presente caso, la falta de especificaciones técnicas detalladas (como el área exacta, linderos o medidas perimétricas) en el documento privado no constituye un impedimento para la formalización. El argumento central es que el objeto del contrato es determinado o determinable; es decir, mientras sea posible identificar la bien inmueble materia de la transferencia, el vendedor no puede rehuir su responsabilidad de perfeccionar el título. Este proceso no busca crear un nuevo derecho, sino dotar de una formalidad legal a una voluntad ya manifestada en la minuta. Por tanto, el informe subraya que las imprecisiones descriptivas son aspectos que pueden y deben ser subsanados, ya que lo que prevalece es la seguridad jurídica y el deber del vendedor de facilitar que el comprador acceda a los mecanismos de publicidad registral.
- Este tipo de proceso es de cognición limitada y tiene como finalidad la formalización de un documento; por lo cual, no es la vía idónea para discutir la validez o nulidad del contrato, ni la titularidad exclusiva del bien. El informe argumenta que, si el vendedor suscribió el documento privado y recibió el pago, ha generado una obligación personal que le es exigible. Si los demás coherederos consideran que su derecho de propiedad ha sido vulnerado o que la disposición del bien es inválida, deben recurrir a un proceso de nulidad de acto jurídico o la vía que corresponda. El juez, en un proceso de otorgamiento, no debe actuar como un juzgador de la validez del fondo del contrato si no hay una nulidad manifiesta, pues su función es garantizar la eficacia de los acuerdos celebrados, dejando a salvo los derechos de terceros para que sean ventilados en procesos más amplios y complejos.

VI. BIBLIOGRAFÍA

1. Normativa:

1. **Código Civil de Perú.** (1984).
Link: https://spijlibre.minjus.gob.pe/content/publicaciones_oficiales/img/Codigo-Civil.pdf
2. **Código Procesal Civil de Perú.** (1993).
Link: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684>
3. **Decreto Legislativo N.º 1049, Ley del Notariado.** (2008).
Link: <https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/1947983-decreto-legislativo-del-notariado-n-1049>
4. **Constitución Política del Perú.** (1993, con reformas).
Link: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682678>

2. Doctrina:

1. Vidal Ramírez, F. (2013). *El acto jurídico*. Gaceta Jurídica.
2. Borda, G. A. (1999). *Tratado de Derecho Civil – Contratos* (Tomo I). Editorial Perrot.
3. Castillo Freyre, M. (2021). *Derechos Reales: Principales y de garantía* (p. 19). Gaceta Jurídica.
4. Varsi Rospigliosi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (68), 71-79.
5. Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, (48), 117-130.
6. Villota, M. (2022). La compraventa sobre el bien ajeno en el Perú y sus fuentes: ¿validez o ineficacia? *IUS ET VERITAS*, (65), 191-214.
7. Ortega-Piana, M. A. (2020). Algunas reflexiones sobre la regulación de la forma contractual en el código civil de 1984. *Advocatus*, (036), 123-154.
8. Flores, P. (2015). El perfeccionamiento del contrato entre ausente. Un análisis al artículo 1374 del código civil. (Artículo preliminar). Lima: USMP, Facultad de Derecho, Instituto de Investigación Jurídica.
9. Fernández Cruz, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *THEMIS Revista De Derecho*, (30), 149-173.

Jurisprudencia:

1. Casación N.º 4956-2013-Lima, de fecha 2 de julio de 2014, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.
Link: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/10/Casacion-4956-2013-Lima-LPDerecho.pdf>
2. Casación N.º 1538-2019-Lima, de fecha 29 de abril de 2021, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.
Link: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Casacion-1538-2019-Lima-LPDerecho .pdf>

3. Casación N.º 5193-2017-Lima Este, de fecha 29 de noviembre de 2018, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.
Link: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/12/Casacion-5193-2017-Lima-Este-LPDerecho.pdf>
4. Sentencia del Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua (IX Pleno Casatorio Civil), de fecha 18 de enero de 2017, Salas Civiles Permanente Y Transitoria De La Corte Suprema De Justicia De La República.
<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/12/Noveno-Pleno-Casatorio-Civil-Casacion-4442-2015-Moquegua-LP.pdf>
5. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil Realizado los días 28 y 29 de abril de 2022 en la ciudad de Lima.
https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/PLENO%20JURISDICCIONAL%20CIVIL%20&%20PROCESAL%20CIVIL%202022_LALEY.pdf

VII. ANEXOS




Casación N.º 3326-2018-Cusco De fecha 22 de julio de 2021, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Link: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/08/Casacion-3326-2018-Cusco-LPDerecho.pdf>

20% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Fuentes principales

- 17%  Fuentes de Internet
- 9%  Publicaciones
- 16%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 17% Fuentes de Internet
- 9% Publicaciones
- 16% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	
www.scribd.com		2%
2	Internet	
repositorioacademico.upc.edu.pe		<1%
3	Internet	
legis.pe		<1%
4	Internet	
img.lpderecho.pe		<1%
5	Internet	
www.munizlaw.com		<1%
6	Internet	
1library.co		<1%
7	Internet	
busquedas.elperuano.pe		<1%
8	Internet	
repositorio.udh.edu.pe		<1%
9	Internet	
tesis.pucp.edu.pe		<1%
10	Trabajos entregados	
Universidad Católica de Santa María on 2024-12-19		<1%
11	Internet	
www.slideshare.net		<1%