Universidad Norbert Wiener

Facultad Derecho y Ciencia Política

Trabajo de Experiencia Profesional

“Influencia del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023”

Autor: Araujo Garzón de Brea, Giselle Patricia

ORCID: 0009-0000-3498-1554

Asesor: Oruna Rodríguez, Abel Marcial

ORCID: 0000-0001-6380-1014

Línea de investigación: Sociedad y Transformación Digital

Sub línea de investigación: Derecho Civil, Penal, Administrativo

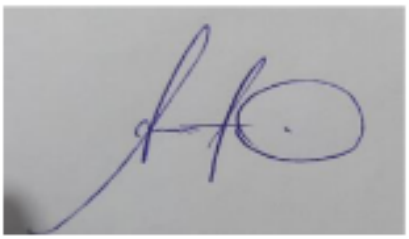
Lima-Perú
2023

Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 08/11/2022

Yo, **GISELLE PATRICIA ARAUJO GARZON DE BREA** egresado(a) de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo académico "INFLUENCIA DEL PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL, LIMA 2023" Asesorado por el docente: ABEL MARCIAL ORUNA RODRIGUEZ DNI: 07966332 ORCID: 0000.0001-6380-1014 tiene un índice de similitud de DOCE (12%) con código verificable OID: 14912:291599914 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 DEL TESISTA

GISELLE PATRICIA ARAUJO GARZÓN DE BREA

NOMBRE DEL TESISTA

DNI: 40802541

FIRMA DEL ASESOR(A)

ABEL MARCIAL ORUNA RODRIGUEZ

NOMBRE DEL ASESOR(A)

DNI: 07966332

Lima, 15 de diciembre del 2023

Índice de contenido

Índice de Tablas……3
Dedicatoria……4
Agradecimiento……5
Resumen……6
Abstract…… 6
I.- Introducción……7
II.- Presentación del caso jurídico……9
III.- Resultados……15
IV.- Discusión……19
V- Conclusiones……21
Referencias……22
Anexos……26

Índice de Tablas

Pág.

Tabla I. Matriz de Categorización apriorística……14

Tabla II. Resultados……15

Dedicatoria

A la memoria de mi madre Beatriz, a mi esposo Julio Antonio y a mi padre César Eliseo Araujo Gonzáles, quien, con su ejemplo me enseñó a alcanzar mis ideales con probidad.

Agradecimiento

A Dios, a mi esposo, a mis padres y a mi alma mater Universidad Norbert Wiener.

INFLUENCIA DEL PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL, LIMA 2023

INFLUENCE OF THE PUBLIC DEED GRANTING PROCESS ON REGISTRY LEGAL SECURITY, LIMA 2023

Línea de investigación: Sociedad y Transformación Digital
Sub línea de investigación: Derecho Civil, Penal, Administrativo
Giselle Patricia Araujo Garzón de Brea,
giarga08@gmail.com/ a2015100574@uwiener.edu.pe
Orcid:0009-0000-3498-1554
Facultad Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Norbert Wiener

Resumen

Debido a la carga procesal y otros problemas dentro del sistema judicial, el Perú y diversos países, presentan diferentes dificultades entorno a los procesos judiciales en materia civil: El propósito de la investigación es determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023. La metodología fue de enfoque cualitativo, tipo básico, nivel exploratorio, diseño transversal y se aplicaron las técnicas de recopilación de información y datos y de estudio de caso, haciendo uso de fichas bibliográficas electrónicas y expediente judicial respectivamente. Los resultados indican que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, generó el cumplimiento de una obligación y formalización del contrato celebrado, obteniéndose el otorgamiento de escritura pública y por lo indicado la seguridad jurídica registral. Se concluye, que, sí existe influencia del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023, puesto que, el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública busca garantizar el derecho a obtener seguridad jurídica registral generando el cumplimiento de una obligación y formalizando la forma de documento público en virtud a la celebración de un acto jurídico previo.

Palabras clave: Jurisdicción; acción; proceso; procedimiento judicial; litigio; sentencia.

Abstract

Due to the procedural burden and other problems within the judicial system, Peru and various countries present different difficulties regarding judicial processes in civil matters: The purpose of the investigation is to determine the way in which the judicial process of granting public deeds influences legal registration security, Lima 2023. The methodology was qualitative approach, basic type, exploratory level, transversal design and the techniques of information and data collection and case study were applied, making use of electronic bibliographic records and file judicial respectively. The results indicate that the judicial process of granting a public deed generated the fulfillment of an obligation and formalization of the concluded contract, obtaining the granting of a public deed and, as indicated, the legal security of the registry. It is concluded that there is an influence of the judicial process of granting a public deed on the legal registration security, Lima 2023, since the judicial process of granting a public deed seeks to guarantee the right to obtain legal registration security by generating compliance with a obligation and formalizing the form of a public document by virtue of the execution of a prior legal act.

Keywords: Jurisdiction; action; process; Judicial procedement; litigation; judgment.

I.- Introducción

En Francia e Inglaterra y Gales, la problemática está ligada al costo del sistema jurídico, nulo entendimiento del mismo por los litigantes, disparidad en los procesos judiciales y excedente debate al que conduce los mismos, siendo que, la contradicción exagerada del proceso judicial, es favorable para la consideración del periodo razonable, validez y eficacia de la sentencia. (Cadiet, 2013; Villadiego y Piñeiro, 1996)

En Italia y Portugal, exponen la problemática existente en pleno siglo XXI, debido a que existe aún gran complejidad en relación a la demanda de justicia, ésta se genera ante la dilación de los procesos judiciales, debido a la pesada carga procesal generando gran necesidad de competencia y reacción por parte del órgano de justicia; otro tema controversial para las personas son los recurrentes retrasos del sistema judicial. (Caponi, 2016; Catarino, Viegas y Alves, 2020; Melro, Teles, y Oliveira, 2023).

En Colombia y Bolivia, los procesos de justicia, son debates de mayor trascendencia, ya que las demoras en las sentencias son producidas por la aglomeración de casos en el sistema judicial, resulta cierto, que, en las etapas procesales, surgen problemas que llegan a dificultar la dirección del proceso, los mismos que producen una deficiente administración de justicia. (Vergara, 2012; Salomón, 2018).

En Argentina, Binder (2015), indicó que el problema del sistema judicial, se basa en la deficiente administración del recurso humano y material que intervienen en la estructura judicial. Esto afecta a los procesos existentes y se desarrollan desde el principio, es decir, desde la acción procesal, hasta la emisión del fallo o sentencia.

En Brasil, Nalini (2020), indicó que el sistema judicial es lento, complicado, inaccesible y con una marcada brecha de distanciamiento de los usuarios. Los mismos operadores de justicia identifican las fallas y reconocen la incapacidad de hacer frente a estos vicios del sistema judicial.

En Perú, el excesivo número de procesos judiciales que se solicitan anualmente, extralimita la capacidad de atención y respuesta, en consecuencia, existen problemas de administración interna y sustanciación de expedientes, generando que el servicio de justicia vaya cada vez más en detrimento. (Gutiérrez y Ramírez, 2015; Instituto Justicia y Cambio, 1990).

En cuanto al diagnóstico, debemos indicar que los inconvenientes en torno a los procesos judiciales en materia civil, son una problemática global. Al respecto, García y Leturia (2006), indicaron que, en una realidad problemática tan compleja, los casos de competencia civil, presentan obstáculos como el acceso a la justicia, dilación y aglomeración en los procedimientos, factores que contribuyen negativamente en la resolución de conflictos. Este tipo de situaciones, menoscaban restando valor y eficacia al ordenamiento judicial.

Como pronóstico de esta investigación, indicamos que tanto en el pasado como en la actualidad hemos contado con un sistema de justicia colapsado e ineficiente por lo que es necesaria una verdadera y profunda reforma judicial. Así, la reforma judicial es un proceso aún en carrera, se podrá concretar con la integración de profesionales en materia jurídica, siendo importante que sea impartido

a estudiantes generando el interés que tanto se necesita (Inclán María e Inclán Silvia, 2005; Monroy, 2005).

Respecto a la importancia del tema investigado, es indispensable entender el proceso en sí mismo. En relación a ello, Álvarez (2008) en el marco del proceso, manifestó que es especialmente importante que todos los actos se realicen de manera ordenada para avalar la equidad de las partes y el principio de audiencia.

Respecto a la justificación teórica, el estudio se basó en una ardua investigación literaria de teorías en las cuales, se sustentan las dos categorías del tema. Según, Vargas (2007), el trabajo de investigación se soporta en un conjunto de deducciones que se dan a partir del análisis e interpretación reflexiva de teorías anteriores.

Para la justificación práctica, basamos nuestro estudio en las teorías halladas e investigadas, cuya finalidad fue tener el soporte necesario en relación a la práctica aplicada en el caso, esto, para reafirmar o negar el resultado de la sentencia. El estudio materia de investigación, nos guiará en la indagación de resultados y contribuirá para solucionar problemas o para la toma de decisiones (Carrasco, 2005; Cortés e Iglesias, 2004).

En cuanto, a la justificación metodológica la investigación presenta enfoque cualitativo, usando recursos metodológicos cuyo objetivo es ser útil para la realización de otras investigaciones. Así, Carrasco (2005), manifestó que una investigación tiene validez y confiabilidad, si los métodos, procedimientos y técnicas e instrumentos usados en el desarrollo, son usados o aplicados en otras investigaciones y resultan eficaces.

Por lo indicado, nuestro problema general de investigación es: ¿De qué manera el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023?; y, nuestros problemas específicos son: ¿De qué manera influye la jurisdicción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023?; ¿De qué manera influye la acción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023?, ¿De qué manera influye el proceso de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023?; y, ¿De qué manera el proceso de otorgamiento de escritura pública influye en la *seguridad estática registral*, Lima 2023?

Por lo expuesto, el objetivo general de la investigación fue: Determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023; y los objetivos específicos fueron: Determinar la manera en que la jurisdicción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023; Determinar la manera en que la acción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023; Determinar la manera en cómo el proceso influye en el otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023; Determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la *seguridad estática* registral, Lima 2023.

II.- Presentación del caso jurídico

2.1.- Antecedentes

En Chile, Sepúlveda (2021), estableció como objetivo de su tesis, el análisis minucioso respecto a la jurisprudencia estatal en materia de simulación de contratos y del régimen legislativo idóneo de la simulación, teniendo resultados, a través de la búsqueda de teorías de otros autores y aplicando el derecho comparado, que otorgan criterios de integración al tema. Concluyó señalando, que la prueba de la simulación era un área conflictiva, que se evidenció en la alteración del propósito, es así, que los tribunales requieren probar la autenticidad de la escritura pública donde se constituye la simulación.

En México, Vásquez (2005), estableció como objetivo en su tesis, la manera en que se constituye la norma y su coercibilidad y los distintos parámetros en que se sostiene el procedimiento de otorgamiento y firma de escritura, teniendo resultados a través de la búsqueda de doctrinas, que mediante teorías sustentaron el proceso de investigación. Concluyó señalando que, el proceso judicial de otorgamiento y firma de escritura, en la ejecución de sentencia, no encuentra celeridad, en virtud que básicamente va a manifestar y reconocer la titularidad de una persona sobre un bien, exigiendo a la otra parte fijar su firma prometida, en caso de rebeldía el juez firmará.

En Huancayo, Berríos (2023), estableció como objetivo en su tesis, establecer cómo se altera la publicidad registral, con el otorgamiento de escritura pública, teniendo resultados a través de la búsqueda de doctrinas, artículos científicos y encuestas que sustentan la propuesta. Concluyó señalando que existe razón suficiente para propiciar circunstancias en cuanto a relaciones de coordinación e integración con las notarías, con Sunarp y Ministerio de Justicia, con la finalidad que no concedan escrituras públicas, si en el negocio jurídico no se corrobora la manifestación de voluntad del titular registral.

En Loreto, Ruiz y Valles (2020), determinó como objetivo de su tesis, establecer sí en el proceso de otorgamiento de escritura pública, tramitado por vía sumarísima es posible discutir y resolver la anulación del acto jurídico del cual se procura la formalización, teniendo resultados a través de la búsqueda de expedientes, doctrinas y legislación para la elaboración del tema. Concluyó señalando que la sentencia del IX Pleno Casatorio, estableció con transparencia, la valoración y el requisito de la existencia de precedentes vinculantes soportados en veredictos emitidos por la Corte Suprema.

2.2.- Fundamento del tema elegido

Nuestra primera categoría se fundamentó en la Teoría General del Proceso de Calamandrei (1962), que postuló su teoría indicando, que para un detallado estudio especialmente referido al código de derecho procesal, éste inicia bajo tres concepciones esenciales: jurisdicción, acción y proceso, que

son de carácter y orden sistemático y no están determinadas, solo se encuentran propuestas, por las leyes positivas establecidas por la sociedad; también las denominó trinomio sistemático. Al respecto, Ovalle (2016), indicó que, la teoría general del proceso es la parte genérica y elemental del derecho procesal que estudia concepciones, principios e instituciones habituales en diferentes disciplinas procesales especiales, asegurando que exista consenso respecto a las tres concepciones jurisdicción, acción y proceso. También, Podetti (1948), lo calificó como trilogía estructural de la ciencia del proceso. El autor proponía tres subcategorías a los que la doctrina considera fundamentales. Es elemental, tener clara la interrelación que existe entre jurisdicción, acción y proceso, puesto que la jurisdicción está contenida en el proceso, no existiría proceso sin jurisdicción, ni mucho menos podría ejercerse jurisdicción sino es promovida por la acción (Gómez, 2012).

Por lo indicado respecto de la *Jurisdicción*, que la consideramos como la primera subcategoría, según Calamandrei y Ovalle, surge como el imprescindible seguimiento a la ley, como el necesario complemento práctico del sistema de justicia, la administración pública que desempeñan los órganos del Estado es independiente y autónoma, ésta función la ejercen a través del proceso, cuya finalidad es tomar conocimiento de las pretensiones que devienen de las partes y sobre ello pueden expedir sentencias, es decir emiten su decisión. Al respecto, Gómez (2012) expresó que la jurisdicción es función propia y de dominio del Estado, aplicada a través del ejercicio de la autoridad competente quienes están encausados a resolver litigios, empleando la ley general al caso concreto materia de controversia. Asimismo, Gozaíni (2005), señaló que la jurisdicción es una de las bases donde se establece el derecho procesal, en conjunto con la acción y el proceso, siendo que la organización política del Estado es la que faculta a los operadores de justicia quienes tienen la misión de administrarla y de accionar en los conflictos o controversias entre personas. Keck (2018) de manera singular, manifestó que los mismos jueces con frecuencia han distinguido el poder otorgado como un conducto para amparar los derechos dentro de la sociedad. También, a los jueces se les faculta para traducir y adaptar la legislación a la realidad, sin alejarse de la ley existente (Haferkamp, 2018; Pilich 2021).

Como segunda subcategoría la *Acción*, según Calamandrei y Ovalle alude a la actividad que promueve la jurisdicción, invocando al juez tutela jurisdiccional conforme a la pretensión del reclamante, presentando carácter experimental y bilateralidad. También, podemos determinar a la acción como el poder que otorga el derecho objetivo, lo que significa que es un derecho subjetivo procesal, que se concede a las personas para procurar y estimular un proceso ante determinado organismo de justicia, y, así, pueda obtener sentencia sobre la pretensión causante del litigio, Asimismo, Gonzáles (2020) señaló que el derecho de exigir tutela jurisdiccional se designa como acción; ésta se basa en el poder abstracto o capacidad de generar juicio, mediante la concepción, juicio y razonamiento de demandar determinado derecho ante la jurisdicción competente. Al respecto, Gozaíni (2005) indicó que la acción es solo y únicamente un acto de carácter procesal cuyo fin es efectuar un reclamo a la autoridad jurisdiccional competente y cuyo comienzo se basa en un conflicto

esencialmente adversarial. Por su parte, Peralta y Quiroga (2003) señalaron que, nos hallamos frente a la primera garantía constitucional de la administración judicial, enmarcada como derecho fundamental respecto, a la facultad para ejercer la acción, en otras palabras, esta facultad o derecho de acción, se considera como el derecho subjetivo público procesal que toda persona tiene, para recurrir al órgano jurisdiccional con la finalidad de recibir, una respuesta verídica, neutral, y equitativa, respetando los periodos razonables. Esto a cerca de sus derechos subjetivos en controversia.

Como tercera subcategoría tenemos al *Proceso*, que según Calamandrei y Ovalle no es solo un conjunto de actos, sino que es una relación con dos posiciones que se contradicen en la continuidad de actos que se desarrollan bajo el orden determinado por el derecho procesal, por lo que todo acto produce una reacción respecto de aquel que lo ha antecedido y lo estimula respecto del que debe seguirle. Así, el proceso en la totalidad de actos constituye, desarrolla, da término al vínculo jurídico que se determina entre los jueces, partes procesales y otros intervinientes, su objetivo es brindar solución a la controversia expuesta por las partes mediante la sentencia del juez, la cual estará fundamentada en los hechos afirmados y probados debidamente, así mismo, se fundamentará en el derecho aplicable, para proceder con la ejecución de sentencia, lo que concuerda con Von Bülow (2015), ya que el proceso es una interacción coherente de derechos y obligaciones de las partes, es decir, forma una relación jurídica. Asimismo, Hevron (2018), lo sindicó como un monitoreo metódico y detallado del proceso lo que ha evidenciado que los procesos judiciales son sumamente importantes y están en todos los ámbitos. Sharp y Schemmel (2023), manifestaron que los vínculos entre personas, son las que ejercen poder y las que no, se interpreta como la relación de las instituciones y aquellos que están sujetas a ellas. Wiśniewski (2023), indicó que se trata de una relación de principios de justicia y procedimiento civil. Peralta y Quiroga (2003) señalaron que la Ley Orgánica del Poder Judicial (1991), aprobada por Decreto Legislativo 767, el 29 de noviembre de 1991, en su artículo 7 consagra por primera vez el derecho al debido proceso y la tutela judicial efectiva, ya con posterioridad esto es reconocido por nuestra Carta Magna de (1993), en su artículo 139.3 donde establece claramente la observancia al debido proceso y a la tutela jurisdiccional.

Para estudiar la segunda categoría recurrimos a la Teoría de la Seguridad Jurídica de Vallet de Goytisolo (1977), que postuló, que es la base indefectible de la justicia y del ordenamiento de la sociedad, y tiene dos aristas. La primera responde al aspecto dinámico de toda acción contractual, y la segunda garantiza protección ante las situaciones estáticas, que en un determinado tiempo pueden incorporarse en un acto contractual; por lo indicado, bajo el efecto de su doble accionar debe generar armonía, jamás se debe antagonizar entre ambos aspectos. Al respecto, Luna (2015), manifestó que la seguridad establece un valor fundamental de gran importancia para el derecho, se manifiesta como principio esencial o primordial del sistema de justicia, y se declara en un conjunto de varios principios, los cuales son, principios de legalidad, de jerarquía normativa, de publicidad e irretroactividad de las normas y de responsabilidad e interdicción de la arbitrariedad de los poderes estatales. La seguridad jurídica propone dos concepciones denominadas objetiva y subjetiva. También, Cervantes y La Corte

Suprema de Justicia (2020), han aseverado que la seguridad jurídica erige un valor supremo del ordenamiento jurídico en sinergia con la justicia. El autor proponía dos subcategorías que son seguridad *Estática u objetiva* y *dinámica o subjetiva.*

Respecto de la *Seguridad Estática u Objetiva*, que la consideramos como la primera subcategoría, según Vallet de Goytisolo y Luna, se extiende a favor del titular de derecho o propietario, así como, al no propietario que se encuentra en calidad de poseedor, que concuerda con Pérez (2022) que está destinada a proteger al derecho habiente o titular de derecho, o la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a perturbaciones o agresión de terceros que se entrometen en esa relación. Así según Cervantes y Barchi (2020), la seguridad jurídica objetiva es el resultado de transparencia y solidez de las normas de un definido ordenamiento jurídico y de su competencia eficaz en la administración de justicia; en sentido estricto, constituye a la seguridad jurídica de la cual nos hemos referido como seguridad del derecho. Al respecto, Aqifi, Nimani y Maloku (2023), manifestaron que las dificultades de los derechos y protección de propiedad son muy importantes, un individuo mediante el derecho subjetivo goza de protección jurídica. Gonzáles y Ehrenberg (2005) indicaron que la seguridad estática demanda que, bajo ninguna variación y perjuicio en tema patrimonial como derecho subjetivo, éste, se materialice sin la permisibilidad del titular del derecho, por lo que, si éste es un propietario legal, solo se le desposee de su derecho ante acto voluntario; otro tipo de acción se considera vulneración de su derecho, Machado (2022), señaló que la transferencia del derecho depende de la voluntad, sin embargo, de manera excepcional la propiedad podrá revocarse si en el título de constitución existe una cláusula resolutoria a voluntad de las partes, fundamentando y corroborando las posturas antes señaladas. Así, tenemos la Casación Nº 2594-2012-Ica, en su fundamento, numeral 13 expresa claramente que la sentencia emitida en segunda instancia no infringe el Código Civil el artículo 1412, en cuanto que, para el progreso de la pretensión de otorgamiento de escritura pública es necesario que ésta sea propuesta por el adquiriente de una propiedad, en ese marco, el derecho de acción tiene como único fin brindar principalmente seguridad a un contrato que ha sido celebrado previamente.

En cuanto a la segunda subcategoría denominada *Seguridad Dinámica o Subjetiva*, según Vallet de Goytisolo y Luna, es favorable al adquiriente de la plena propiedad de una cosa o derecho limitado sobre ella. Concuerda con Pérez (2022) que indicó que procura otorgar protección a terceros que se encuentran involucrados en el desplazamiento de la riqueza. Cervantes y Barchi (2020), indicaron que busca dar garantía en cuanto al uso y disfrute de bienes, implica que la seguridad jurídica subjetiva existirá siempre que se demuestre confianza en el uso y disfrute del bien y que éste no se encuentre bajo amenaza de terceros con lo que podemos entonces hablar de una seguridad jurídica en el sentido extenso. Finalmente, Gonzáles y Ehrenberg (2005), manifestaron que la seguridad dinámica demanda que, bajo ningún hecho o situación desconocida, el derecho obtenido en el patrimonio de una persona deba fracasar, puesto que, un tercero bajo el principio de buena fe mantiene la obtención de un derecho, aún, el que transmite ese derecho no sea el propietario o titular.

2.3.- Aporte y desarrollo de la experiencia

Según Vargas (2007), la metodología, es la manera puntual y precisa que se asume para la tarea del constructo del conocimiento. Así, el enfoque es cualitativo, que de acuerdo a lo expresado por Hernández Sampieri (2014), existe una diversidad de concepciones o ámbitos de interpretación y análisis que se presenta como común denominador en las personas o en una sociedad, por ende, a través de la investigación, tratamos de entenderla en su conjunto. La construcción de una teoría parte de una secuencia de propuestas que son recabadas de textos teóricos, que en general deben demostrar cohesión, secuencialidad e integración de todo el proceso de investigación (Martínez, 2006; Cisterna, 2005).

Para la investigación, se aplicó el tipo básico y nivel exploratorio. Así, Carrasco (2005), indicó que el investigador se relaciona directamente con las instituciones y realidad a investigar, así mismo se pone en contacto con las personas que se encuentran involucradas con el lugar. Recolecta información correspondiente sobre viabilidad, oportunidad y circunstancias favorables que ayuden al propósito de la investigación.

Carrasco (2005), el diseño se usa para efectuar estudios de investigación de hechos y manifestaciones de la realidad, en un marco de tiempo definido y en cuanto a la técnica señala que, recaba información de documentos que se relacionan con el problema y objetivo de la investigación. Respecto, al estudio de caso, Jiménez, Comet y Yin (2016) indicaron que es una indagación experimental que analiza los fenómenos actuales de la realidad en su contexto, particularmente cuando el margen entre el fenómeno y su entorno no son categóricamente visible.

Para el escenario de estudio, Rodríguez y Valldeoriola (2009) manifestaron que es deber del investigador llevar a cabo un primer acercamiento y mapear los posibles escenarios que sean convenientes para realizar su investigación.

El estudio del caso, permitió a los investigadores conocer de manera práctica la realidad de los procesos judiciales en nuestro país, evidenciando como problema principal la carga procesal, que impacta negativamente en éstos.

Como reto principal, se buscó mediante recurso de casación dejar sin efecto las sentencias precedentes, asimismo, para superar la carencia de información sobre el caso, por orden superior, se solicitó copia certificada de expediente, puesto que era sumamente necesario conocer al detalle el caso en específico, hecho que nos llevó al estudio y análisis del mismo posteriormente se elaboró los alegatos del recurso de casación. Respecto, al factor tiempo, el proceso claramente excedió los plazos determinados por el propio sistema judicial.

Entre las actividades realizadas, bajo dirección y supervisión profesional, éstas potenciaron significativamente la experiencia de la autora, puesto que, al ejecutarlas se investigó, analizó, cuestionó y revisó normas, reforzando conocimientos, ampliando el sentido crítico y analítico, siendo

la consigna colaborar en el desarrollo del caso en específico, realizando informes, seguimiento y en la elaboración de escritos, vinculándolos a la norma.

Tabla I

Matriz de categorización apriorística

Problema General	Problemas Específicos	Objetivo General	Objetivos Específicos	Categorías	Sub categorías	Metodología
¿De qué manera el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023?	¿De qué manera influye la jurisdicción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023?, ¿De qué manera influye la acción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023? ¿De qué manera el proceso de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad estática registral, Lima 2023?	Determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023	Determinar la manera en que la jurisdicción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023, Determinar la manera en que la acción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023, Determinar la manera en cómo el proceso influye en el otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, ¿Lima 2023?, Determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad estática registral, Lima 2023.	Proceso judicial de otorgamiento de escritura pública	Jurisdicción Acción Proceso	Enfoque: Cualitativo. Nivel: Exploratorio. Diseño: Transversal. Técnica e instrumento: Recopilación de información y data/ Fichas bibliográficas electrónicas; Estudio de caso/piezas procesales de expediente
				Seguridad jurídica registral	Seguridad Estática	Escenario de estudio: una entidad judicial peruana

Fuente: Elaboración propia (2023)

2.4.- Presentación del reporte de caso jurídico

El caso materia de estudio, se basa en la sentencia expedida por una entidad judicial peruana ante el recurso de casación solicitado por una de las partes demandadas, teniendo como precedente, la decisión de segunda instancia que ratificó la sentencia apelada de primera instancia declarando fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

En referencia al párrafo anterior, la sentencia de segunda instancia ratificó el fallo de primera instancia, fundamentando su decisión en que la sola suscripción de la minuta importa y deja en evidencia la manifestación de voluntad de las partes que se encuentran en controversia; y al no existir

condición pactada, debe cumplirse con el otorgamiento de escritura pública del acto jurídico, de acuerdo al artículo 1412 del Código Civil y el artículo 1098 del Código Civil.

Por lo tanto, ante los resultados, la parte demandada, interpuso recurso de casación fundamentando infracción a la norma en relación a los artículos 1098, 1099 y 1412 del Código Civil, recurso declarado procedente, empero, tuvo como fallo, la no casación, declarando infundado el recurso interpuesto, por lo que, se ratificó la sentencia precedente, que declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, siendo oficialmente publicada en el diario El Peruano.

III.- Resultados

Como resultado de nuestra investigación procedemos a presentar la tabla II y la explicación de cada resultado en función a las categorías y subcategorías de esta investigación.

Tabla II

Resultados

Objetivos	Resultados
Determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023.	El proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, generó el cumplimiento de una obligación y la formalización a la forma de documento público de un contrato celebrado de manera distinta, obteniéndose la escritura pública y por ende lograr la seguridad jurídica registral.
Determinar la manera en que la jurisdicción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023.	La autoridad competente, a través de la jurisdicción y con pleno conocimiento de la controversia y bajo el amparo de las normas legales emitió sentencia a favor del demandante, buscando con ello establecer el derecho procesal, resolviendo el litigio con el otorgamiento de escritura pública para que éste pueda ser elevado a Registros Públicos y por tanto, obtener la seguridad jurídica registral.
Determinar la manera en que la acción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023.	El demandante haciendo uso de su derecho de acción para obtener la tutela jurisdiccional invocó el otorgamiento de escritura pública ante una obligación incumplida por la parte demandada, teniendo como resultado la formalización del acto jurídico y el otorgamiento de escritura pública.
Determinar la manera en cómo el proceso influye en el otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023.	Durante el proceso, se estableció la relación procesal entre los intervinientes en el litigio, manifestaron y fundamentaron sus pretensiones, bajo el orden establecido por el derecho procesal, el resultado del proceso fue la sentencia a favor del demandante con el otorgamiento de escritura pública buscando amparar dicho documento con la seguridad jurídica registral.
Determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad estática registral, Lima 2023.	El proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influyó de manera positiva en la seguridad estática registral, debido, a que ésta, protege al titular del derecho, en cuanto si es propietario legal, siendo así, que solo se podrá desposeerle de su propiedad ante un acto voluntario, acto evidenciado en este caso, en consecuencia; generó el derecho a la parte demandante mediante el otorgamiento de escritura pública de acceder a la seguridad jurídica registral y de esta manera proteger su derecho.

Fuente: Elaboración propia (2023)

Objetivo general	Determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023.
Categoría 1	Proceso Judicial de Otorgamiento de Escritura Pública
Categoría 2	Seguridad Jurídica Registral

Se pudo verificar del expediente (00711-2017-05001-SU-CI-01) que se ha demostrado que la pretensión de solicitar otorgamiento de escritura pública obedece únicamente a establecer la existencia de la obligación y su formalización, hechos atribuidos a la parte demandada, ante lo expuesto, se comprobó que el demandante otorgó un crédito en productos combustibles a la empresa deudora por un valor de $204,564.17 (doscientos cuatro mil quinientos sesenta y cuatro con 17/100 dólares americanos), sin embargo, la empresa deudora, no cumplió con la cancelación de la deuda; ante este hecho, se materializó un acuerdo por ambas partes firmando minuta de Reconocimiento de Deuda y Compromiso de Pago, Mutuo, Constitución de Hipoteca dando en garantía el inmueble constituido por 8 lotes, inmueble que carece de inscripción ante Registros.

Según expediente, el demandante se encuentra facultado bajo el amparo del Código Civil en su artículo 1412 a demandar o exigir cumplimiento de formalidad y que, bajo el amparo de éste mismo artículo en su segundo párrafo, su pretensión debe ser tramitada como proceso sumarísimo, así mismo se señala, que al demandar el cumplimiento de formalidad mediante el otorgamiento de escritura pública busca que éste se perfeccione con la inscripción en los registros y por ende obtener la seguridad jurídica registral.

Resultado Categoría N° 1

Categoría N°1	**Proceso Judicial de Otorgamiento de Escritura Pública**
Objetivo específico 1	Determinar la manera en que la jurisdicción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023.
Subcategoría 1	**Jurisdicción**

En el caso del expediente (00711-2017-05001-SU-CI-01), se verificó que el demandante sustentó su petición sobre otorgamiento de escritura pública de constitución de primera y preferente, explicando que mediante minuta de Reconocimiento de Deuda y Compromiso de Pago, Mutuo, Constitución de Hipoteca, una de las partes demandadas debidamente representada por la persona a quien otorgó poder, cedió a favor del demandante de primera y preferente hipoteca, el inmueble de su propiedad y que dicha minuta fue elevada a escritura pública. Asimismo, señala que el referido acto jurídico se celebró con el objeto de garantizar las obligaciones contraídas por la empresa deudora que viene a ser la otra parte demandada, indicando también que la garantía se ampliaría hasta la cancelación total de la deuda.

Se verificó del expediente ante lo mencionado, que la empresa deudora, reconoció la obligación de pago, empero, bajo la cláusula octava de la minuta firmada por ambas partes, señala en forma precisa que la propiedad no se elevó a escritura pública, por cuanto los lotes que constituyen el inmueble no se encontraban inscritos al momento de la celebración de ésta, por lo que, resultó

imposible el otorgamiento de escritura pública, como consecuencia, es jurídicamente imposible constituir hipoteca; por tal razón, el demandante acude a la justicia con la finalidad de que el juez decrete la validez de la obligación, dando formalidad y otorgando escritura pública.

Resultado Categoría N° 1

Categoría N°1	**Proceso Judicial de Otorgamiento de Escritura Pública**
Objetivo específico 2	Determinar la manera en que la acción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad jurídica registral, Lima 2023.
Subcategoría 2	**Acción**

Se pudo advertir del expediente, que ambas partes manifestaron sus pretensiones, fijándose en el mismo como materia de discusión los siguientes puntos controvertidos, resolver si al demandante le asiste el derecho de solicitar el otorgamiento de escritura pública y si los codemandados están en la obligación de otorgarla; ante ello, el fallo de primera instancia declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, al considerar que si bien en la cláusula octava de la minuta firmada por ambas partes, la parte demandada aduce que no se elevaba a escritura pública el contrato por no encontrarse inscrito en Registros Públicos, empero en la revisión de autos se evidencia que no existe tal situación señalada por la empresa deudora para la formalización de contrato.

Por el contrario, se evidenció que el deudor se obligó a ejecutar todas las acciones a fin de inscribir la hipoteca, se probó, que se comprometió a formalizar el acto jurídico, por tanto, ambas partes están obligadas a la suscripción del instrumento público. Ante ello, el demandante haciendo pleno uso de su derecho de acción para obtener la tutela jurisdiccional, invocó el otorgamiento de escritura pública.

Resultado Categoría N° 1

Categoría N°1	**Proceso Judicial de Otorgamiento de Escritura Pública**
Objetivo específico 3	Determinar la manera en cómo el proceso influye en el otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023.
Subcategoría 3	**Proceso**

Del caso, se puede verificar que por medio de la pretensión de otorgamiento de escritura pública el demandante haciendo uso de su derecho de acción, acudió al juez exigiendo que se cumpla la

obligación de hacer de la parte demandada, ésta consiste en la formalización de un contrato a la configuración de documento público.

Respecto a ello, se inició el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública donde se solicitó cambiar la figura de un contrato, es decir de escritura privada a escritura pública, porque así lo permite la ley o por el acuerdo entre las partes y en ambos casos simultáneamente, establecido en el artículo 1412 del Código Civil; y en su segundo párrafo señala, que éste tipo de pretensiones se tramitará como proceso sumarísimo, por tanto, se deduce que el centro de este tipo de pretensiones no radica en instituir debates o controversias agotadoras en relación a un contrato cuya formalidad se pretende, este tipo de proceso busca solamente establecer la existencia de la obligación de formalizar adjudicada a la parte demandada.

En referencia al párrafo anterior, basados en las normas jurídicas se infirió de manera clara la obligación que tiene la parte demandada de revestir el contrato a forma de escritura pública cuando éste sea imprescindible para perfeccionar sus efectos. Esto implica también, de proveer al contrato celebrado de todo atributo que aporte a su favor, incluyendo sin duda alguna la seguridad jurídica registral, que nuestra regulación jurídica brinda para este tipo de procesos.

Resultado Categoría N° 2

Categoría N°2	**Seguridad Jurídica Registral**
Objetivo específico 4	Determinar la manera en que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influye en la seguridad estática registral, Lima 2023.
Subcategoría 1	**Seguridad Estática**

Se pudo verificar en el expediente (00711-2017-05001-SU-CI-01) que, si bien es cierto, las partes no han pactado explícitamente otorgar escritura pública sobre la minuta, no obstante, se ha establecido expresamente que el deudor se obliga a realizar las diligencias correspondientes para la inscripción de hipoteca, por lo tanto, asumió el compromiso de formalizar la hipoteca, y en cuanto a la naturaleza de la pretensión resulta exigible previo a la inscripción.

En referencia al párrafo anterior, entendemos que la sola celebración de la minuta importa la manifestación de voluntad de ambas partes; y al carecer de condición pactada para realizarla, se debe dar cumplimiento al otorgamiento de escritura pública del acto jurídico, en acuerdo al artículo 1412 del Código Civil.

Por lo tanto, se pudo determinar que el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública busca primordialmente establecer la existencia de la obligación y por defecto, la formalización del acto jurídico, amparado en la seguridad estática puesto que, existió acto voluntario por la parte demandada, lo que permite desposeerle de su propiedad, lo cual, generó en el demandante el derecho a

otorgársele escritura pública y de esa forma, pueda acceder a la seguridad jurídica registral, para proteger su derecho.

IV.- Discusión

Respecto al objetivo general, la teoría de Calamandrei (1962) que sustenta nuestra primera categoría denominada Proceso Judicial de Otorgamiento de Escritura Pública expresa, en relación al código de derecho procesal, que éste se caracteriza en tres concepciones esenciales: *jurisdicción, acción y proceso*; al igual que, la teoría de Vallet de Goytisolo (1977); que sustenta la segunda categoría denominada Seguridad Jurídica Registral que indica, es la base indefectible de la justicia y del ordenamiento social, y tiene dos aristas, la primera responde al *aspecto dinámico* de toda acción contractual, y la segunda garantiza protección ante las *situaciones estáticas*, éstas teorías guardan relación y se sustentan en la posición de autores como Ovalle (2016), Podetti (1948) y Gómez (2012) para la primera categoría y Luna (2015), Cervantes y la Corte Suprema de Justicia (2020) para la segunda categoría, por lo que, se comprueba que la posición de los autores, sentencias de primera y segunda instancia, y fallo del recurso de casación, confirman nuestro objetivo general, declarando fundada la demanda, puesto que, se consideró que la minuta materia de otorgamiento de escritura pública que ambas partes firmaron, faculta al demandante invocar tutela jurisdiccional y exigir cumplimiento de formalidad.

Respecto al primer objetivo específico, la teoría de Calamandrei (1962) y Ovalle (2016) sustentan la primera subcategoría correspondiente a la primera categoría, que expresa, que el seguimiento de la ley, es imprescindible como complemento práctico del sistema judicial y la administración pública, siendo así, que actividades independientes y autónomas son ejercidas a través del proceso, cuya finalidad es conocer las pretensiones de las partes y emitir sentencia; asimismo, Luna (2015), sustenta con su teoría, la segunda categoría, señalando, que la seguridad jurídica establece un valor fundamental de vital importancia para el derecho y se manifiesta en el principio de legalidad, principio de jerarquía normativa, principio de publicidad e irretroactividad de las normas y principio de responsabilidad e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, éstas teorías guardan relación y se sustentan en la posición de autores como Vallet de Goytisolo (1977), Cervantes y La Corte suprema de Justicia (2020) y está reconocido, en sentencia de segunda instancia señalando que, resulta posible exigirse la formalización del acto jurídico, siendo la escritura pública solo una de las formalidades previas a su constitución como derecho real, por tanto, se comprueba que la posición de los autores y sentencia confirman nuestro primer objetivo específico de estudio.

Respecto al segundo objetivo específico, la teoría de Gonzáles (2020) sustenta la segunda subcategoría correspondiente a la primera categoría, que expresó, que el derecho de exigir tutela jurisdiccional es designado como acción, se fundamenta en la capacidad de generar juicio mediante el razonamiento, reclamar un derecho concreto ante la jurisdicción competente; al igual que la teoría de Cervantes y la Corte Suprema de Justicia (2020); que sustentan la segunda categoría, la

seguridad jurídica es considerada un valor supremo del sistema jurídico, en correlación con la justicia, éstas teorías guardan relación y se sustentan en la posición de autores como Calamandrei (1962), Ovalle (2016) y Gozaíni (2005) para la segunda subcategoría y Vallet de Goytisolo (1977) y Luna (2015) para la segunda categoría y está reconocido en el expediente judicial cuando señala que es exigible el otorgamiento de escritura pública en razón a que la celebración de la minuta le otorga al demandante un derecho personal para ejercer acción, por lo se comprueba que la posición de los autores y sentencias, confirman nuestro segundo objetivo específico.

Respecto al tercer objetivo específico, la teoría de Von Bülow (2015) sustenta la tercera subcategoría correspondiente a la primera categoría, que expresa que el proceso es una interacción coherente y sistemática de derechos y obligaciones de las partes en controversia, formando una relación jurídica; al igual que la teoría de Vallet de Goytisolo (1977); que sustenta la segunda categoría que indica, la seguridad jurídica estática y dinámica bajo el efecto de su doble accionar debe generar armonía, jamás deben antagonizar, entre ambos aspectos, éstas teorías guardan relación y se sustentan en la posición de autores como Calamandrei (1962) y Ovalle (2016) para la tercera subcategoría y Luna (2015) y Cervantes y Barchi (2020) para la segunda categoría, y está reconocido en el fundamento del recurso de casación señalando, que por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se solicita cambiar la manera de una acto jurídico, de escritura privada a pública por determinación de ley o por acuerdo de partes y en ambos casos y que éste proceso se tramitará por vía sumarísima, así lo establece el artículo 1412 del Código Civil, por lo que se comprueba que la posición de los autores y sentencias confirman nuestro tercer objetivo específico de estudio.

Respecto al cuarto objetivo específico, la teoría de Gómez (2012) que sustenta la primera categoría, señala que es sumamente importante, esclarecer la interrelación que existe entre jurisdicción, acción y proceso, puesto que la jurisdicción está contenida en el proceso, no existiría proceso sin jurisdicción, y menos podría ejercerse jurisdicción sino es promovida por la acción; al igual que la teoría de Gonzáles y Ehrenberg (2005); que sustentan la primera subcategoría correspondiente a la segunda categoría, señalan la seguridad jurídica estática demanda que ningún cambio, ni perjuicio en tema patrimonial de un derecho subjetivo se materialice sin el permiso del titular del derecho, quien es propietario legal, solo se desposee de su derecho ante acto voluntario, éstas teorías guardan relación y se sustentan en la posición de autores como Calamandrei (1962) y Von Bülow (2015) para la primera categoría y Aqifi, Nimani y Maloku y Machado (2022) para la primera subcategoría correspondiente a la segunda categoría, y está reconocido en el fundamento del recurso de casación señalando que puede evidenciarse claramente la obligación que pesa sobre el demandado de cubrir el contrato a manera de escritura pública, con la finalidad de perfeccionar sus efectos, incluyendo indudablemente la seguridad jurídica registral, por lo que, se comprueba que la posición de los autores y jueces confirman nuestro cuarto objetivo específico.

V.- Conclusiones

Primera. Hemos determinado que sí existe influencia del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023; en virtud de haberse generado el cumplimiento y la formalización a la forma de documento público de un contrato celebrado, cuya finalidad es obtener la seguridad jurídica registral, se sustenta en la primera categoría y la posición de Calamandrei (1962), así como en la segunda categoría y la posición de Vallet de Goytisolo (1977), permitiendo corroborar el objetivo general de esta investigación.

Segunda. Hemos determinado que sí existe influencia en la jurisdicción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023; porque en el caso de estudio y bajo amparo de las normas legales se emitió resolución a favor de la parte demandante, buscando establecer el derecho procesal, resolviendo el litigio con el otorgamiento de escritura pública para su correspondiente formalización y registro siendo el fin obtener la seguridad jurídica registral, lo que se sustenta en la primera subcategoría y la posición de Gómez (2012), permitiendo confirmar el primer objetivo específico de este trabajo de investigación.

Tercera. Hemos determinado que sí existe influencia en la acción del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023; porque, en el caso de estudio, el demandante ejerce su derecho de acción procurando la tutela jurisdiccional, invocando el otorgamiento de escritura pública frente a una obligación incumplida por la parte demandada, como resultado tenemos, la formalización del contrato y el otorgamiento de escritura pública, lo que sustenta la segunda subcategoría y la posición de Gonzáles (2020), permitiendo confirmar el segundo objetivo específico de esta investigación.

Cuarta. Hemos determinado que sí existe influencia del proceso en el otorgamiento de escritura pública en la seguridad jurídica registral, Lima 2023; ya que en el caso de estudio durante el proceso judicial, surgió la relación procesal entre las partes intervinientes, en el que manifestaron y fundamentaron sus pretensiones, bajo el orden establecido por el derecho procesal, sustentando la tercera subcategoría y la posición de Von Bülow (2015), permitiendo confirmar el tercer objetivo específico de esta investigación.

Quinta. Hemos determinado que sí existe influencia del proceso judicial de escritura pública en la seguridad estática registral, Lima 2023, puesto que, en el caso de estudio, el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública influyó de manera positiva en la seguridad estática registral, siendo ésta la que protege al titular del derecho, cuando es propietario legal, y que solo se podrá desposeerle de su propiedad ante un acto voluntario, se comprobó que existió celebración de acto jurídico, y la manifestación de voluntad de la parte demandada, sustentándose la primera subcategoría correspondiente a la segunda categoría y la posición de Gonzáles y Ehrenberg (2005), permitiendo confirmar el cuarto objetivo específico de esta investigación.

Sexto. Finalmente, señalamos, que al recabar la información se presentaron limitaciones, por lo que, recomiendo que este tema continúe en estudio y sea reconocido, en especial, la subcategoría seguridad dinámica o subjetiva, porque de esa manera, podrá existir mayor conocimiento sobre ella en cuanto a su importancia, a lo que refiere y significa, y de este modo, el derecho de terceros de buena fe no sea vulnerado, por consiguiente, se estaría hablando de una seguridad jurídica en el amplio sentido. Asimismo, como recomendaciones se propone en primer lugar, que el tema sobre proceso de otorgamiento de escritura pública así como la seguridad jurídica registral, tenga mayores alcances en cuanto a información a los usuarios, sobre todo en lo que respecta a la seguridad jurídica registral y sus dos subcategorías y en relación a ello, en segundo lugar se propone promover y motivar a futuros participantes de trabajos de investigación a que ahonden más sobre el tema, puesto que, tanto el proceso de otorgamiento de escritura pública así como la seguridad jurídica registral requieren mayor investigación, atención y publicaciones al respecto.

Referencias

Álvarez, A. (2008). *Proceso y procedimiento (Apuntes de Derecho Procesal Laboral)*. https://acortar.link/jtg6Xt

Aqifi, B., Nimani, P. y Maloku, A. (2023). *'El derecho de propiedad y protección legal en Kosovo*' 3 (20) Acceso a la justicia en Europa del Este 221-231. https://acortar.link/OBWRkH.

Berrios, J. (2023). *Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado*. [Tesis para Maestría. Universidad Continental]. Repositorio Digital Continental. https://acortar.link/AsEi9e

Binder, A. (2015). *La política judicial de la democracia argentina*. https://acortar.link/cOGjve

Cadiet L. (2013, setiembre - diciembre). *La justicia civil francesa entre eficiencia y garantías.* https://acortar.link/cMvehg

Calamandrei, P. (1962). *Derecho Procesal Civil*. Biblioteca Jurídica Digital, Buenos Aires, Argentina. https://acortar.link/cHKNMU

Caponi R. (2016, julio). El desempeño del Sistema de Justicia Civil Italiano: Una evaluación empírica. https://acortar.link/hlpQXB

Carrasco, S. (2005). *Metodología de la investigación científica*. Fondo Editorial Universidad Norbert Wiener.

Catarino J., Viegas M., Alves P. (2020. Noviembre). *Reforma de la Justicia en Portugal: la satisfacción de los usuarios de los medios RAL*. https://acortar.link/9aqSWX

Cervantes, R. y La Corte Suprema de Justicia (2020, enero - junio). *La Seguridad Jurídica en el tráfico inmobiliario*. Fondo Editorial Revista Oficial del Poder Judicial, Perú. https://cutt.ly/xwmhqlU7

Cervantes, R. y Barchi L. (2020, enero - junio). *La Seguridad Jurídica en el tráfico inmobiliario*. Fondo Editorial Revista Oficial del Poder Judicial, Perú. https://cutt.ly/gwmhqA7a

Cisterna F. (2005). Categorización y triangulación como procesos de validación del conocimiento en investigación cualitativa. Fondo Editorial Universidad Norbert Wiener. https://acortar.link/GB6jnz

Constitución política del Perú, Art. 139.3 (1993)

Cortés, M. y é Iglesias M. (2004). *Generalidades sobre metodología de la investigación*. https://acortar.link/NryaNk

Corte Suprema de Justicia de la República (2013). Recurso de casación Nº 2594-2012. Ica. Sala Civil Permanente. Ica: 21 de marzo de 2013.

García, J. y Leturia, F. (2006). *Justicia Civil: Diagnóstico, evidencia empírica y lineamientos para una reforma*. https://acortar.link/TBEFFQ

Gómez, C. (2012). *Teoría General del Proceso*. Fondo Editorial Oxford University. https://acortar.link/9WbYX3

Gonzáles, C. (2020). *Teoría General del Proceso*. Universidad Santo Tomás, Colombia. https://cutt.ly/7wmhqX8g

Gonzales, G. y Ehrenberg, V. (2005). *Constitución y Principios Registrales*. Fondo Editorial Revista Jurídica Derecho y Cambio Social. https://acortar.link/nMSO2w

Gozaíni, O. (2005). *Elementos de Derecho Procesal Civil*. https://acortar.link/xLlquc

Gutiérrez, W. y Ramírez, N. (2015). La justicia en el Perú. https://acortar.link/1zkOED

Haferkamp, H. (2019). *Sobre la historia alemana del método en derecho civil en cinco sistemas*. Revista de derecho alemán*, 17* (4), 543-578. doi:10.1017/S2071832200021362.

Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la investigación*. Fondo Editorial Universidad Norbert Wiener.

Hevron, P. (2018). *Judicialización y sus efectos: experimentos como camino a seguir*. Revista Leyes 7(2), 20. doi.org/10.3390/laws7020020

Inclán, S. é Inclán, M. (2005, julio – diciembre). *Las reformas judiciales en América Latina y la rendición de cuentas del Estado*. https://acortar.link/qPsu1W

Instituto de Justicia y Cambio (1990). *Poder Judicial en el Perú: crisis y alternativas*. https://acortar.link/Sed8sl

Jiménez, V. Comet, C. y Yin, R. (2016). Los estudios como enfoque metodológico- Revista de Investigación en Ciencias Sociales y Humanidades 2016. https://acortar.link/SOWSMS

Keck, T. (2018). *Evaluación del empoderamiento judicial*. Revista Leyes 7(2), 14. http://doi.org/10.3390/laws7020014

Ley Orgánica del Poder Judicial. Decreto Legislativo Nº 767, 29 de noviembre de 1991 (Perú).

Luna, A. (2015). *La Seguridad Jurídica y las Verdades oficiales del Derecho*. Fondo Editorial Dykinson, Madrid – España. https://acortar.link/V4VJNW

Machado, Y. (2022). *El derecho de propiedad frente a la inscripción de predios sujetos a copropiedad, distrito de Ate, Lima 2022*. https://onx.la/c6447

Martínez, P. (2006). El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica – Pensamiento y Gestión 2006. Fondo Editorial Universidad Norbert Wiener.

Melro, A., Teles, F. y Oliveira, L., (2023). *Las 'dos caras de Jano' del sistema judicial portugués: tradición y modernización*. Revista Internacional de Administración de Tribuna*les*, 14(2), p.4.doi: https://acortar.link/wegfNZ

Monroy, J. (2005). *El proceso civil en el Perú: origen y destino*. https://acortar.link/3o2Jur

Nalini, J. (2020). *Juzgados Especiales en el Brasil*. https://acortar.link/lMDsDo

Ovalle, J. (2016). *La Teoría General del proceso*. Oxford University, México. https://acortar.link/JGWaps

Peralta, R. Quiroga, A. (2003) *El debido proceso legal en el Perú y el sistema interamericano de protección de derechos humanos*. Anuario Iberoamericano de Justicia Constitucional, (9), 724-726https://acortar.link/5eY4MI

Pérez, R. (2022). *La negativa de inscripción de escrituras públicas en el Sistema Registral Ecuatoriano.* Fondo Editorial Ebooks del Ecuador. https://acortar.link/ZoQ6IY

Pilich, M. (2021) *La desobediencia de los jueces como problema de filosofía jurídica y constitucionalismo comparado: un caso polaco*. Res Pública 27, 593–617. https://acortar.link/brhIQ0

Podetti, R. (1948). *"Trilogía Estructural de la ciencia del proceso"*. Fondo Editorial Revista de Derecho Procesal, Argentina. https://acortar.link/qZ8TvV

Rodriguez, D. y Valldeoriola J. (2009). *Metodología de la investigación*. Universidad Oberta de Catalunya. https://acortar.link/NRK0sw

Ruiz, V. y Valles, S. (2018). *Control De Validez Del Acto Jurídico, En Un Proceso De Otorgamiento De Escritura Pública Vía Proceso Sumarísimo. Casación N° 4442-2015- Moquegua- IX Pleno Casatorio"*. [Tesis para Título. Universidad Católica Los Ángeles Chimbote]. Repositorio Digital UCP. http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/1318

Salomón B. (2018). *Retardación de Justicia en Bolivia, un problema estructural*. https://acortar.link/YGbTBC

Sharp, D. y Schemmel C. (2023) *Justicia y relaciones igualitarias*. Res Pública 29, 341–346. https://acortar.link/cpoF1P

Sepúlveda, P. (2021). *Contratos simulados. Crítica al desarrollo jurisprudencial en materia de simulación respecto de terceros de buena fe*. [Tesis para titulación. Universidad de Chile]. Repositorio Digital UCHILE. https://acortar.link/zVIVT8

Vallet de Goytisolo, J. (1977). *La Función del Notariado y la Seguridad Jurídica*. Fondo Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. https://acortar.link/yR9CLe

Vargas, X. (2007). *¿Cómo hacer investigación cualitativa?* https://acortar.link/TP5pK4

Vásquez, C. (2005). *La ejecución de la sentencia en el juicio de otorgamiento y firma de escritura pública de bien inmueble.* [Tesis para titulación. Universidad Nacional Autónoma de México]. Repositorio Digital UNAM. https://acortar.link/HFAibn

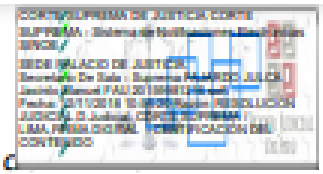
Vergara, L. (2012, 28 de enero). *Tendencias actuales del procedimiento civil en Colombia y sus nuevos avances hacia una sociedad moderna*. Pensamiento Americano, 87-95. https://acortar.link/f96iHy

Villadiego C. y Piñeiro C. (2023). La Reforma a la Justicia Civil en Inglaterra y Gales. CEJA 2023. https://acortar.link/taFzYZ

Von Bülow, O. (2015). *Los Presupuestos Procesales*. Fondo Editorial Instituto Pacífico, Perú. https://acortar.link/fxemem

Wiśniewski, T. (2023). *Sobre algunos dilemas teóricos y prácticos de las audiencias remotas a la luz de los estándares de un juicio civil justo*. Crítica del Derecho. Estudios de derecho independientes, 15 (1), 34-57. https://acortar.link/pmwxTm

Anexo 1 Sentencia judicial que contiene el caso jurídico



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

LIMA NORTE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

La pretensión de otorgamiento de escritura pública, consiste únicamente en determinar si en realidad existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, lo cual ya se ha acreditado en autos, al haberse probado la existencia del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago, mutuo, constitución de hipoteca cuya formalización se pretende.

Lima, quince de marzo de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa N°711-2017, en audiencia pública realizada en la fecha; oído el informe oral y producida la votación correspondiente conforme a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por la codemandada **Hidrocarburos El Rimac S.A.C.**, a fojas cuatrocientos setenta y ocho, contra la sentencia de vista de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, obrante de fojas cuatrocientos sesenta y siete, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha primero de setiembre de dos mil quince, obrante de fojas cuatrocientos veintinueve, que declara **fundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Por escrito obrante a fojas veinticuatro, subsanado a fojas ciento treinta y nueve, **PRIMAX S.A.** interpone demanda en contra de **Hidrocarburos El Rimac S.A.C. y Giselle Patricia Araujo Garzón de Brea,** sobre

otorgamiento de escritura pública de constitución de primera y preferente hipoteca de fecha catorce de agosto de dos mil cuatro, hasta por la suma de $.204,564.17 (doscientos cuatro mil quinientos sesenta y cuatro con 17/100 dólares americanos) sobre el inmueble de su propiedad constituido por los lotes N°s 16,17,18, 19, 20, 21, 22 y 23 de la Mz. I, de la Asociación de Vivienda Mariscal Castilla, Distrito de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima.

Para sustentar este petitorio, explica que mediante Minuta de Reconocimiento de Deuda y Compromiso de Pago, Mutuo, Constitución de Hipoteca de fecha catorce de agosto de dos mil cuatro, doña **Giselle Patricia Araujo Garzón**, debidamente representada por José Antonio Garzón Gutiérrez otorgó a favor de Romero Trading primera y preferente hipoteca, sobre los inmuebles de su propiedad antes descritos y que dicha minuta fue ingresada bajo el Kardex N°107690 de la Notaria Pública del Dr. Alfredo Paino Scarpati. Señala que el referido contrato se celebró con el objeto de garantizar las obligaciones de Hidrocarburos El Rímac frente a su institución, señalándose además que la garantía se extendería hasta la fecha de cancelación de la deuda.

Refiere que la **Empresa Romero Trading** cedió sus acreencias y relaciones comerciales con la Empresa Hidrocarburos El Rímac S.A.C. a favor de RT Combustible S.A. posteriormente éste se fusionó con la Empresa PETROX S.A. asumiendo esta última a título universal la integridad del patrimonio que le correspondía a dicha fecha a RT Combustible S.A. por último con fecha catorce de noviembre de dos mil cinco, la Empresa PETROX S.A. pasó a denominarse PRIMAX S.A. razón por la que interviene en la demanda.

2.CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Por escrito obrante a fojas doscientos treinta y tres, la demandada **Giselle Patricia Araujo Garzón**, contesta la demanda señalando que la hipoteca

garantiza una obligación propia o ajena, y requiere de ciertas formalidades como es la inscripción registral, sin este requisito todo acto hipotecario es nulo e inejecutable; asimismo, señala que si bien es propietaria de los lotes de terreno Nros. 16, 17, 18,19, 20, 21, 22 y 23, en mérito a un testimonio de escritura pública, los mismos que no están inscritos en los Registros Públicos, por lo que resulta imposible la realización de la hipoteca. Por último, refiere que no está obligada a firmar ninguna escritura de constitución de hipoteca, pues desconoce las relaciones comerciales entre Romero Trading e Hidrocarburos El Rimac S.A.C. toda vez que jamás ha firmado la minuta de fecha catorce de agosto de dos mil cuatro.

Por escrito obrante a fojas trescientos veintitrés, **Hidrocarburos El Rimac** S.A.C. contesta la demanda señalando que si bien reconoce la deuda a Romero Trading y que ofreció y constituyó hipoteca sobre los lotes referidos, empero, en la cláusula octava de la minuta en forma clara, precisa que no se elevó a Escritura Pública, por cuanto dichos lotes no se encontraban inscritos en los Registros Públicos, no pudiendo culminar con las gestiones para su inscripción, por lo que no es posible el otorgamiento de Escritura Pública, toda vez que está condicionado a la inscripción de los lotes en el registro correspondiente, y jurídicamente es imposible constituir hipoteca sobre inmuebles no inscritos en los Registros Públicos.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Por resolución de fojas trescientos cincuenta y siete, se ha establecido como puntos controvertidos: **(i)** determinar si a la demandante le asiste el derecho de solicitar el otorgamiento de escritura pública; **(ii)** si los codemandados están en la obligación de otorgar la escritura pública de la minuta de fecha catorce de agosto de dos mil cuatro.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por sentencia dictada el primero de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos veintinueve, el Primer Juzgado Civil del Módulo Básico de Justicia de Condevilla ha declarado **fundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública, ello al considerar que de la revisión de la minuta materia de otorgamiento de escritura pública se advierte que, si bien el codemandado Hidrocarburos El Rimac S.A.C. alega que en la cláusula octava del contrato constaba que no se elevaba a escritura pública el contrato por no encontrarse inscrito en los Registros Públicos los inmuebles, empero, de la revisión de autos se advierte que no existe la condición indicada por el demandado Hidrocarburos El Rímac S.A.C para formalizar el contrato, por el contrario el deudor se obliga a realizar las gestiones a fin de inscribir la hipoteca. En cuanto al argumento de defensa de que es imposible constituir hipoteca sobre inmuebles no inscritos en los Registros Públicos, el presente proceso solo tiene por objeto formalizar el acto para que se logre la finalidad para la cual se celebró el contrato contenido en la minuta. Por otro lado, si bien es cierto las partes no han convenido expresamente en otorgar la escritura pública sobre el contrato; sin embargo, en el referido contrato se indica que el cliente se obligaba a realizar las gestiones necesarias para la inscripción de la hipoteca, de lo cual se advierte que tácitamente se comprometió en formalizar el acto jurídico, por lo que las partes se encuentran obligadas a la suscripción del instrumento público conforme el artículo 1412 concordante con el artículo 1098 del Código Civil.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La sentencia de primera instancia de fecha primero de setiembre de dos mil quince, es apelada por **Hidrocarburos El Rimac S.A.C.**, mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y ocho, alegando que en dicha sentencia no se ha tenido en cuenta, lo expuesto en la cláusula octava de la minuta de reconocimiento de deuda, que en forma clara y

precisa se establece que la minuta de reconocimiento de deuda que contiene el contrato de fecha catorce de agosto de dos mil catorce, no podrá elevarse a Escritura Pública, en vista de que ninguno de los lotes dados en garantía, estaban inscritos en los Registros Públicos, en consecuencia la Empresa demandante tenía perfecto conocimiento de la imposibilidad de otorgarse la Escritura de Constitución de la hipoteca. Asimismo, se ha incurrido en error en la última parte del cuarto considerando de la sentencia, cuando en forma ilegal declara procedente el otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca, esta afirmación es ilegal, pues para constituir una hipoteca sobre inmuebles estos obligatoriamente deben estar inscritos en los Registros Públicos, las hipotecas tienen valor únicamente cuando están inscritas en los Registros Públicos, y en el presente caso no se podrá inscribir la hipoteca, convirtiéndose en inexigibles, debiendo declararse improcedente la demanda.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Mediante sentencia de vista de fecha veinte de Julio de dos mil dieciséis, la Sala Civil Permanente de Lima Norte ha **confirmado** la decisión de primera instancia, declarando **fundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

Para ello, sostiene que la pretensión de la demanda no es la de constituir hipoteca con los efectos de derecho real de garantía que ella tiene, sino es la de otorgamiento de escritura pública, que en este caso concreto es exigible en razón a que la celebración de la minuta le otorga al demandante un derecho personal, de ahí que en el presente caso es posible exigirse la formalización del acto de la Minuta de Constitución de Primera y Preferente Hipoteca, siendo la escritura pública solo una de las formalidades previas a su constitución como derecho real. Por otro lado, si bien las partes no han convenido expresamente en otorgar escritura pública sobre el contrato, sin embargo, se ha consignado expresamente

que el cliente se obliga a realizar las gestiones necesarias para la inscripción de la hipoteca, por lo cual se colige que tácitamente se comprometió en formalizar el acto jurídico (hipoteca), y estando a la naturaleza de la pretensión materia de autos resulta ser exigencia previa a la inscripción, además la sola suscripción de la minuta importa la manifestación de voluntad de las partes intervinientes; y al no existir condición pactada para realizarla, debe cumplirse con otorgar la escritura pública del acto jurídico, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 1412 del Código Civil al encontrarse vigente el acuerdo pactado en la celebración de la minuta a formalizarse, teniéndose presente lo prescrito en el artículo 1098 del Código Civil, que obliga la formalidad de la escritura pública de Hipoteca del Inmueble, por cuanto la Minuta de folios dieciséis a veinte, no ha sido cuestionada ni tachada, resultando eficaces los efectos jurídicos del acto contenido en el documento denominado Minuta Reconocimiento de Deuda y Compromiso de Pago, Mutuo y Constitución de Hipoteca de fecha catorce de agosto de dos mil cuatro.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El demandado **Hidrocarburos El Rimac S.A.C**. interpone recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala, mediante resolución dictada el diecinueve de setiembre de dos mil diecisiete, por las siguientes causales:

Infracción normativa de los artículos 1098, 1099 y 1412 del Código Civil. Refiere que tanto el Juez como el Superior han inaplicado los artículos 1098 y 1099 del Código Civil, esto al ordenarse la extensión de la escritura púbica de hipoteca de lotes que no tienen título ni están inscritos en el Registro Público y porque la ley determina que la hipoteca tiene validez cuando se inscribe en el Registro.

Asimismo, refiere que ambas instancias han aplicado erróneamente el artículo 1412 del Código Civil, ya que no han tomado en cuenta que en la minuta de reconocimiento de deuda y otorgamiento de hipoteca del catorce de agosto de dos mil cuatro, se estableció la imposibilidad del otorgamiento de escritura pública hasta la inscripción de los inmuebles en los Registros Públicos y que dicha obligación quedaría en suspenso hasta la inscripción de todos y cada uno de los lotes.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

Es necesario determinar si la decisión judicial dictada por la Sala Superior ha infringido los artículos 1098, 1099 y 1412 del Código Civil, esto es, si la falta de inscripción en los Registros Públicos de los inmuebles objeto de la hipoteca imposibilita la facultad del demandante de requerir la escritura pública de la minuta de reconocimiento de deuda y otorgamiento de hipoteca de fecha catorce de agosto de dos mil cuatro.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

1. Es necesario recordar que a través de la pretensión de otorgamiento de escritura pública la parte demandante acude al juez para exigir esencialmente el cumplimiento de una obligación de hacer a cargo de la parte demandada, consistente en la formalización –a la forma de documento público– de un contrato que ha sido celebrado en un modo distinto. "Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya una forma solemne, así lo establece el artículo 1412 del Código Civil en su primer párrafo, el referido dispositivo establece, además, en su segundo párrafo, que esta pretensión se sustanciará como proceso sumarísimo"[1].

[1] Fundamento 15 de la sentencia del Pleno Casatorio Casación N° 4442-2015-Moquegua

2. Siendo ello así, se desprende que el meollo de este tipo de pretensiones no consiste en establecer debates exhaustivos en relación al contrato cuya formalización se pretende, como podrían ser los referidos a su validez (exceptuando la nulidad manifiesta), interpretación o alguna otra particularidad del mismo, sino únicamente en determinar si en realidad existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada.

3. En este contexto, el artículo 1412 del Código Civil, declara 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, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida*; en tanto que el artículo 1549 del mismo cuerpo legal declara que *es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien*.

4. A partir del contenido de estas normas jurídicas puede desprenderse con claridad la obligación que pesa sobre el vendedor de revestir al contrato de compraventa de forma de escritura pública cuando ello sea necesario para perfeccionar sus efectos. Y esto último debe implicar también todo aquello que sea necesario para dotar al contrato de compraventa ya celebrado de toda cualidad que aporte a su beneficio, incluyendo evidentemente la seguridad registral que nuestro ordenamiento jurídico ofrece para este tipo de actos.

5. En este caso, las instancias de mérito han determinado que en autos se encuentra acreditada la existencia del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago, mutuo, constitución de hipoteca celebrado entre las partes respecto del inmueble constituido por los lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 de la Mz. I de la Asociación de Vivienda Mariscal Castilla, distrito de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima. Y, en

efecto, la minuta del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago, mutuo, constitución de hipoteca de fecha catorce de agosto de dos mil cuatro, obrante a fojas dieciséis, identifican ***i)*** la **deuda** contraída por Hidrocarburos El Rímac S.A.C. a favor de Romero Trading, por la suma de US$ 204,564.17 dólares americanos, **gravando** por el mismo monto el inmueble hipotecado; ***ii)*** intervención de Giselle Patricia Araujo Garzón en calidad de otorgante de la hipoteca sobre el inmueble de su propiedad (representada por su apoderado José Antonio Garzón Gutiérrez) constituido por los lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 de la Mz. I de la Asociación de Vivienda Mariscal Castilla, Distrito de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima.

6. En ese sentido, se ha probado la existencia del contrato de hipoteca celebrado entre las partes, es más, el propio codemandado Hidrocarburos El Rímac S.A.C. representado por José Antonio Garzón Gutiérrez, ha manifestado en la contestación de la demanda obrante de fojas trescientos veintitrés, que reconoce la deuda y el otorgamiento de la garantía hipotecaria; y que si bien, la codemandada Giselle Patricia Araujo Garzón niega haber suscrito la minuta, dicha afirmación ha sido debidamente desestimada por las instancias de mérito, en razón a que dicho acto jurídico fue celebrado por su representante quien contaba con poder vigente a la fecha de los hechos, conforme se acredita de la copia literal del Asiento 0001 de la Partida N° 11654941 del Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos de Lima que obra a fojas doscientos quince, en la cual se ha señalado taxativamente el poder que otorga la codemandada Giselle Patricia Araujo Garzón a favor de su apoderado José Antonio Garzón Gutiérrez, donde faculta a éste para garantizar la totalidad de la deuda que tiene Hidrocarburos El Rímac SAC con la Empresa Romero Trading S.A, dando en garantía hipotecaria sus bienes inmuebles signados como los lotes 16,17,18,19,20,21,22 y 23, ubicados en la Mz. I, de la Urbanización Villa Santa Rosa del Distrito de

Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima; por lo que en conclusión, no puede la codemandada pretender excluirse de los efectos de la celebración del acto jurídico materia de controversia.

7. Por último, en cuanto a las infracciones denunciadas, se advierte que las mismas se dirigen a cuestionar la decisión de las instancias de mérito al amparar la demanda de otorgamiento de escritura pública, pues afirma que es imposible ordenarse la extensión de la escritura púbica de hipoteca de lotes que no están inscritos en los Registros Públicos; en relación a ello, debe entenderse que la pretensión del presente proceso es el otorgamiento de escritura pública, el cual consiste únicamente en determinar si en realidad existe la obligación de formalizar atribuida a la parte demandada, lo cual ya se ha acreditado en autos, al haberse probado la existencia del contrato de reconocimiento de deuda y compromiso de pago, mutuo, constitución de hipoteca cuya formalización se pretende; por lo que la demanda ha sido debidamente estimada por las instancias de mérito, no siendo viable cuestionar el hecho que los inmuebles en los cuales recaerá la hipoteca estén o no inscritos, pues dichos cuestionamientos escapan a los alcances del presente proceso; en consecuencia debe desestimarse las infracciones denunciadas.

IV. DECISIÓN:

A) Por estas razones, y de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la codemandada **Hidrocarburos El Rimac S.A.C.**, a fojas cuatrocientos setenta y ocho; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, obrante de fojas cuatrocientos sesenta y siete, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha uno de setiembre de dos mil quince, obrante de fojas cuatrocientos veintinueve, que declara **fundada** la demanda de otorgamiento de escritura pública.

B) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por **PRIMAX S.A.** con **Hidrocarburos El Rimac S.A.C.** y otro, sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente, el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZARRAGA

CALDERÓN PUERTAS

RC/sg

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO CALDERÓN PUERTAS, es como sigue

Coincido con el voto emitido por las siguientes razones:

Primero.- En el caso en cuestión, la controversia gira en saber si es posible exigir el otorgamiento de escritura pública de una hipoteca[2].

Segundo.- Este tema ha merecido pronunciamientos contradictorios a nivel jurisprudencial, ya sea señalándose que tal formalización no es posible[3] por ser un requisito de validez del propio acto jurídico cuya formalidad es *ad solemnitatem*; ya admitiendo dicha posibilidad por considerar que la formalidad es probatoria[4].

Tercero.- La hipoteca es contrato o derecho subjetivo; en el primer caso se trata de un acuerdo de contenido patrimonial afectando un inmueble; en el segundo supuesto, "es un derecho real de garantía y de realización de valor que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento o la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la

[2] Las consideraciones aquí expuestas tienen como base el trabajo inédito de Jimmy Ronquillo Pascual: "¿Puede demandarse el otorgamiento de escritura pública del contrato de hipoteca y del contrato de leasing?

[3] Casación N° 3695-2007-Lima: "**Sétimo**.- Que, además, de acuerdo a su naturaleza jurídica las inscripciones registrales pueden ser declarativas o constitutivas, siendo las primeras aquellas que sirven para reconocer un estado jurídico constituido previamente, y las segundas son aquellas con las que se constituye o nace el derecho; por tanto, resulta evidente que en el caso de las hipotecas la inscripción registral es de carácter constitutivo, es decir que el derecho real de garantía hipotecaria nace recién como tal con su inscripción en los Registros Públicos. Que, en ese entendido si el derecho real de garantía hipotecaria mencionado nace con su inscripción en el registro, dicha forma tiene carácter *ad solemnitatem*, esto es constitutiva del derecho y por tanto si las partes no han constituido su relación contractual de acuerdo a la forma señalada, mal puede compelerse a que una de ellas otorgue la escritura pública correspondiente, título previo con el que se procede a la inscripción del derecho ante Registros Públicos".

[4] Casación N° 1276-01-Lima: "**Cuarto**.- Que, en ese sentido, resulta que si bien el Art. 1098 del Código Civil exige como formalidad de la hipoteca el que sea otorgada mediante escritura pública, no sanciona con nulidad la inobservancia de esa forma; por lo que debe entenderse entonces que se trata de una formalidad *ad probationem*, en la cual la ausencia de la formalidad no afecta la validez del acto jurídico, ni origina la nulidad del mismo".

realización del valor de aquellos, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario"[5].

Cuarto.- Esa misma distinción es la que sigue nuestro código. Así:

1. El artículo 1098 del Código Civil prescribe que: "*La hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley*", sin que sancione con nulidad la inobservancia de la escritura pública, lo que lo coloca dentro de la hipótesis del artículo 144 del mismo código ("Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye solo un medio de prueba de la existencia del acto").

2. Por su parte, el artículo 1099 del Código Civil establece como requisito de validez de la hipoteca que se inscriba en el registro de la propiedad inmueble, lo que solo se puede lograr cuando el acto consta en escritura pública.

3. Es aquí donde cobra importancia la distinción entre contrato de hipoteca y derecho real de hipoteca, en el entendido que lo señalado en el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil, no constituye un requisito de validez del contrato de hipoteca sino un requisito para la existencia del derecho real de hipoteca, mientras que los incisos 2 y 3 del precitado artículo 1099 regulan requisitos relativos a la hipoteca como contrato[6].

---

[5] DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. "*Sistema de Derecho Civil*", Volumen III: "*Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral*", Sexta Edición, Tecnos, Madrid, 1997, p. 509.

[6] PASCO ARAUCO, Alan. "*¿Acreedor con minuta de hipoteca puede demandar el otorgamiento de la escritura pública? Un ejercicio de exhumación jurídica*". Disponible en: <http://laley.pe/not/3374/-acreedor-con-minuta-de-hipoteca-puede-demandar-el-otorgamiento-de-la-escritura-publica-/> (Consulta: 15/07/06). Ver también: [6] ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. "Curso de Derecho Civil", Editorial COMARES, Granada, 2005, p. 240. "El contrato de hipoteca produce efectos obligatorios, después de **un contrato de hipoteca, aunque sea en documento privado, las partes podrán compelerse recíprocamente a constituir una hipoteca, pero el derecho real de hipoteca, se origina mediante la inscripción** de la escritura pública de hipoteca en el registro de la propiedad"[6].

Quinto.- Siguiendo esta línea interpretativa, es perfectamente posible pretender el otorgamiento de escritura pública de una minuta de constitución de hipoteca, pues lo que se pretende formalizar es el contrato y no hay impedimento legal alguno que lo prohíba.

Por estos fundamentos **MI VOTO** es porque se declare **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la codemandada Hidrocarburos El Rímac S.A.C. (página cuatrocientos setenta y ocho); en consecuencia **NO SE CASE** la sentencia de vista de fecha veinte de julio de dos mil dieciséis (página cuatrocientos sesenta y siete). Lima, quince de marzo de dos mil dieciocho.-

S.

CALDERÓN PUERTAS

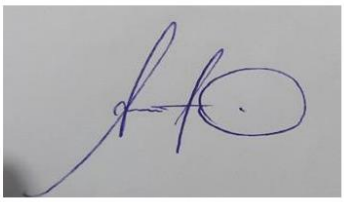
Anexo 2. Declaratoria de originalidad de autoría

Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 08/11/2022

Yo, **GISELLE PATRICIA ARAUJO GARZON DE BREA** egresado(a) de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo académico "INFLUENCIA DEL PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL, LIMA 2023" Asesorado por el docente: ABEL MARCIAL ORUNA RODRIGUEZ DNI: 079966332 ORCID: 0000.0001-6380-1014 tiene un índice de similitud de DOCE (12%) con código verificable OID: 14912:291599914 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 DEL TESISTA

GISELLE PATRICIA ARAUJO GARZÓN DE BREA

NOMBRE DEL TESISTA

DNI: 40802541



FIRMA DEL ASESOR(A)

ABEL MARCIAL ORUNA RODRIGUEZ

NOMBRE DEL ASESOR(A)

DNI: 07966332

Lima, 15 de diciembre del 2023

Anexo 3. Reporte de informe de similitud

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO
TSP Giselle Araujo Versión Final 4 (1)-1.docx

AUTOR
-

RECUENTO DE PALABRAS
8982 Words

RECUENTO DE CARACTERES
52172 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS
42 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO
799.9KB

FECHA DE ENTREGA
Dec 2, 2023 6:02 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME
Dec 2, 2023 6:03 PM GMT-5

12% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base d

- 9% Base de datos de Internet
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de Crossref
- Base de datos de contenido publicado de Crossr
- 6% Base de datos de trabajos entregados

Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)
- Bloques de texto excluidos manualmente

Resumen