



EXPEDIENTE N° : 00141-2010-0-0601-JR-CI-3 (I.5.g.)
DEMANDANTE : JOSÉ SANTOS ABANTO LEIVA Y OTRA
DEMANDADO : SUCESIÓN SÁNCHEZ VALERA JOSÉ AQUILES
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
VIA PROCEDIMENTAL : ABREVIADO
SENTENCIA N° : 31 – 2013 - SEC

SALA ESPECIALIZADA CIVIL

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTIDOS.-

Cajamarca, veintisiete de marzo
del dos mil trece.-

VISTA: La presente causa civil, conforme a la razón de folios 203, y con la Historia Clínica que corre como acompañada al presente proceso; y **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Es materia de conocimiento el recurso de apelación de folios 169 a 171, interpuesto por el abogado del patrimonio autónomo conformado por la Sucesión de José Aquiles Sánchez Valera contra la Sentencia número setenta y nueve, contenida en la resolución número dieciséis de fecha 29 de mayo de 2012, que declara fundada la demanda interpuesta por José Santos Abanto Leiva y Felícita García Sánchez contra la sucesión recurrente y ordena que las personas de Jaime Antonio Soto Burgos, Ruth Carolina Soto Burgos y Oscar Raúl Soto Burgos, quienes conforman la sucesión de José Aquiles Sánchez Valera, cumplan con otorgar a favor de los demandantes la escritura pública relativa al inmueble ubicado en el Jirón José Sabogal N° 836 Barrio Dos de Mayo de esta ciudad, provincia y departamento de Cajamarca, con lo demás que contiene. Sostiene, que: **a)** existe error de hecho por valoración incorrecta de los medios probatorios, pues la historia clínica analizada en el quinto considerando indica a todas luces que el vendedor se encontraba en mal estado de salud, por lo que no estaba en condiciones de expresar válidamente su voluntad, lo que se corrobora con el hecho que solo se limitó a imprimir su huella digital, mas no su firma; **b)** en autos se ha cuestionado la validez del acto jurídico, por lo que el Juez, concedor del derecho, debe dejar a salvo el derecho del demandante para que lo haga valer en otro proceso que permita debate de los posibles defectos del acto jurídico; **c)** se ha inaplicado el artículo 140° del Código Civil que prevé los elementos generales del acto jurídico, ausentes en el acto cuya formalización se pretende, como tampoco están presentes los elementos especiales, como es el pago del precio, cuya duda resulta más que evidente; **d)** se menciona un



proceso en el que se debate la validez del acto jurídico y pese a que la sentencia no está consentida, la da como cierta y le concede efectos legales que no tiene; **e)** existe error de derecho por interpretación errónea del artículo 1412° del Código Civil, pues el acto jurídico de compraventa es un acto consensual, en el cual no está previsto la escritura pública para su formalización, con lo cual no hay mandato legal que convierta en imperativo tal forma, por su lado el pacto de venta que recauda la demanda, no contiene obligación de otorgar escritura pública para formalizar la venta; **f)** esta interpretación errónea se hace extensiva al artículo 1352° del citado cuerpo legal, *en tanto y conforme a su texto solo se aplica a la forma como requisito de validez del acto jurídico y que no es el caso*; **g)** solicita la expresa exoneración de costas y costos en tanto existen motivos suficientes para litigar por parte de sus patrocinados. **SEGUNDO.-** Que la acción de otorgamiento de escritura pública¹ constituye una acción de naturaleza obligacional y de formalización de un acto jurídico no solemne, en sus propios términos, mediante la cual sea por mandato de la ley, sea por convenio inter partes, y en el supuesto en que deba otorgarse escritura pública de dominio, los contratantes pueden requerirse judicialmente completar la formalidad exigida por la ley, no siendo materia de dicha *litis* la validez del acto jurídico, sino que la finalidad básica de la acción es dar forma al acto constituido y no modificarlo ni ampliarlo, a fin de salvaguardar el derecho del accionante como legítimo propietario del bien inmueble. **TERCERO.-** Que en principio es del caso precisar que el contrato de compraventa, conforme al artículo 1529 del Código Civil, es aquel por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, siendo que en el caso de bienes inmuebles, conforme al artículo 949 del Código glosado, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Por otro lado, siendo el contrato de compraventa un acto jurídico, respecto de la forma, se desprende de los artículos 143 y 144 que los contratantes pueden elegir libremente la forma del

¹ Código Civil

Artículo 1412°: Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad.

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

La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.

Artículo 1549°: Perfeccionamiento de transferencia.-

Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.



contrato celebrado, toda vez que no existe norma que exija usar forma determinada, por lo que al no imponerse una determinada y al no sancionarse con nulidad su incumplimiento, la que las partes elijan solo constituye un medio de prueba de la existencia del acto. **CUARTO.-** A folios 3 a 5 obra el contrato privado celebrado entre el extinto José Aquiles Sánchez Valera y los hoy demandantes José Santos Abanto Leyva y Felícita García Sánchez, el que reúne los elementos esenciales de un contrato de compraventa, dado que se advierte **a)** consentimiento de ambas partes; pues si bien se reclama que el extinto José Aquiles Sánchez en el referido documento solo imprimió su huella digital, tal circunstancia, conforme lo acredita la historia clínica que corre como acompañada, se debió a los movimientos involuntarios que el vendedor presentaba en sus cuatro extremidades, cerca de aquella fecha en que se celebró el citado contrato, pues su ingreso al nosocomio ocurrió dos días después a tal celebración; situación que ha quedado corroborada con la declaración uniforme de los testigos como se advierte a folios 128 a 130; **b)** identificación del bien con delimitación de áreas y linderos; al respecto si bien no se ha realizado inspección judicial, la individualización del inmueble queda acreditada con mismo propio documento privado, según su cláusula segunda; **c)** el pago por el precio pactado consta en su cláusula cuarta; siendo que mediante resolución número doce expedida en audiencia única se ha declarado fundada la oposición formulada por el demandante a la actuación de las exhibicionales de documentos referidos al pago, por consideraciones que tal medio de prueba ataca la estructura misma del acto jurídico de compraventa; resolución que ha quedado consentida. **QUINTO.-** Por otro lado, habiendo el recurrente señalado que la formalidad del otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato de compraventa, es del caso tener en cuenta que tal formalidad es una garantía de comprobación de la realidad del acto y su inscripción en el registro correspondiente para permitir al adquirente ejercer su derecho de propietario; siendo evidente que en tanto el propietario no inscriba su dominio en el Registro Público, no podrá hacer valer su derecho de propietario frente a terceros con derecho inscrito; por lo que el argumento que se ha interpretado erróneamente el artículo 1412° del Código Civil, no tiene consistencia. **SEXTO.-** Asimismo es del caso tener en consideración, que en este proceso no es pertinente recurrir al análisis de aplicación del artículo 140° del Código Civil, en la medida que éste regula los elementos de validez del acto jurídico, los cuales como ya se expuso, es materia de un proceso de conocimiento,



como en efecto se hace valer en el proceso N° 668-2010 sobre nulidad de acto jurídico seguido por la Sucesión de José Aquiles Sánchez Valera contra José Santos Abanto Leiva y Felícita García Sánchez, respecto del cual, revisado en el Sistema Integrado de Justicia (SIJ), se advierte que aún se encuentra pendiente de resolver el grado en esta misma Sala Civil, en el cual se están debatiendo justamente los elementos de validez del acto jurídico de compraventa, por lo que no es materia del presente proceso. **SÉTIMO.-** De igual forma, el apelante solicita la expresa exoneración de costas y costos, en tanto existen motivos suficientes para litigar por parte de su patrocinado; al respecto se tiene en consideración que el artículo 412° del Código Civil dispone que el reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración, no existiendo motivo justificante para su exoneración, dado que los demandados no han aportado prueba idónea que acredite que la minuta y el acto contenido en él han sido dejados sin efecto por las partes o se haya declarado su invalidez judicialmente, sino por el contrario se han mantenido en su posición, a lo largo del proceso, de que la minuta y el acto jurídico de compraventa contienen vicios de nulidad. **POR ESTAS CONSIDERACIONES, CONFIRMARON** la sentencia número setenta y nueve, contenida en la resolución número dieciséis de fecha 29 de mayo de 2012 que declara fundada la demanda interpuesta por José Santos Abanto Leiva y Felícita García Sánchez contra la sucesión recurrente y ordena que las personas de Jaime Antonio Soto Burgos, Ruth Carolina Soto Burgos y Oscar Raúl Soto Burgos, quienes conforman la sucesión de José Aquiles Sánchez Valera, cumplan con otorgar a favor de los demandantes la escritura pública relativa al inmueble ubicado en el Jirón José Sabogal N° 836 Barrio Dos de Mayo, de esta ciudad, provincia y departamento de Cajamarca, con lo demás que contiene; y los devolvieron. **PONENTE:** señor **VÁSQUEZ MOLOCHO.**

SS.

ALVARADO PALACIOS

VÁSQUEZ MOLOCHO

ZAVALAGA VARGAS