



TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL. SEDE COMERCIO.

PROCESO CIVIL N° : 0141-2010-0601-JR-CI-03.

DEMANDANTES : JOSÉ SANTOS ABANTO LEIVA

FELICITA GARCÍA SÁNCHEZ

DEMANDADO : SUCESIÓN DE JOSÉ AQUILES SANCHEZ

VALERA

PRETENSIÓN : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

VÍA PROCEDIMENTAL : SUMARÍSIMO

JUEZ : GUHTEMBER PACHERRES PÉREZ

SECRETARIO : WILLIAM GUEVARA PLASENCIA

SENTENCIA NÚMERO SETENTA Y NUEVE

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISEIS.

Cajamarca, veintinueve de mayo

Del año dos mil doce.

I. ANTECEDENTES

1. *Mediante escrito de fojas 13 a 15, José Santos Abanto Leiva y Felicit García Sánchez, interponen demanda en la vía sumarísima, pretendiendo el otorgamiento de escritura pública, la que dirige en contra de la Sucesión del extinto José Aquiles Sánchez Valera, a fin de que éstas cumplan con otorgar la escritura pública respecto del bien inmueble ubicado en el Jirón José Sabogal N° 836 Barrio Dos de Mayo, de esta ciudad, provincia y departamento de Cajamarca.*

2. *Sostienen que con fecha 04 de enero del 2010, con el extinto José Aquiles Sánchez Valera, suscribieron la minuta de compraventa, sobre el lote de terreno ubicado en el Jirón José Sabogal N° 836 Barrio Dos de Mayo, de esta ciudad, provincia y departamento de Cajamarca, cuya área y linderación del inmueble en cuestión está debidamente especificado en la cláusula segunda de dicha minuta que obra en autos de fojas 03 a 05, por el cual se ha cancelado la suma de cien mil dólares americanos (US \$100,000.00), sin embargo, luego de firmada la minuta, el señor José Aquiles Sánchez Valera,*



falleció el quince de enero del dos mil diez, imposibilitando la suscripción de la escritura pública ante Notario Público de la localidad.

3. *Por resolución 01 de foja 17, se admite la demanda, se corre traslado de la misma a los demandados, es decir, a la Sucesión de don José Aquiles Sánchez Valera, a quien se le notificó válidamente mediante edictos, los mismos que obran de fojas 20 a 25.*

4. *Mediante escrito de fecha 10 de marzo de 2010, se apersonan al proceso las personas de Jaime Antonio Soto Burgos, Ruth Carolina Soto Burgos y Oscar Raúl Soto Burgos, quienes conforman la sucesión de don José Aquiles Sánchez Valera, quienes mediante escrito de fecha 20 de abril de 2010, de fojas 54 a 57 absuelven traslado, contestando la demanda solicitando sea declarada infundada por cuanto sostienen que en dicho documento no aparece la firma del transferente, por carecer de capacidad económica lo compradores y por el estado de salud precario del primero no fue posible que haya recibió el dinero respecto del precio pactado, porque falleció el 15 de enero de 2010, a los pocos días, de celebrado el contrato de compraventa, sin perjuicio que la presencia de testigos en la celebración del acto jurídico es inoficiosa, concluyendo que está infecto de nulidad y ofrece medios probatorios.*

5. *Por resolución 04 de fojas 59 a 60 se tiene por apersonado a los demandados y por contestada la demanda, y se fija y hora para la audiencia única, la que se llevó a cabo conforme al acta de su propósito que obra de fojas 123 a 130, en la cual se tiene por saneado el proceso y se fijan los puntos controvertidos, así como también se actuaron los medios probatorios ofrecidos y se ordena solicitar la historia clínica de don José Aquiles Sánchez Valera; siendo que por resolución 14 de foja 149, se incorpora al proceso la historia clínica de don José Aquiles Sánchez Valera, remitido por el Director General del Hospital Regional de Cajamarca, en el mismo que señala como fecha de internamiento del paciente el ocho de enero del dos mil diez y se tiene como fecha de defunción el quince de enero del dos mil diez; por lo que siendo el estado del proceso, se viene a expedir la sentencia como corresponde.*



II. CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Atendiendo a la naturaleza de la pretensión postulada y a los hechos expuestos en la demanda, en la audiencia llevada a cabo de fojas 123 a 130, se fijaron como puntos controvertidos los siguientes: “1. Determinar si la sucesión del extinto José Aquiles Sánchez Valera está en la obligación de formalizar y otorgar la escritura pública respecto a la minuta de compra y venta que obra en autos de fojas 03 a 05. 2. Determinar si el contrato cuyo otorgamiento de escritura pública se solicita cumple con todos los requisitos y elementos del acto jurídico de compra y venta”; por tanto, será en función de ello en que se tiene que tornar el análisis de la prueba aportada en autos y por ende, la decisión judicial, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 188°, 196° y 197° del Código Procesal Civil; caso contrario, será de aplicación lo dispuesto por el artículo 200° de la norma en mención. Infiriéndose de lo expuesto, que el Juez tiene la discrecionalidad para resolver, sin embargo dicha discrecionalidad no puede entenderse como arbitrariedad, constituyendo la razonabilidad la interdicción de la arbitrariedad.

SEGUNDA: En principio se destaca la minuta de compraventa de un bien inmueble ubicado en el Jirón José Sabogal N° 836 Barrio Dos de Mayo, de esta ciudad, provincia y departamento de Cajamarca, de una extensión superficial de 1 077.50 m², cuyo ejemplar obra de fojas 03 a 05, de fecha 04 de enero del 2010, cuya formalización se exige a través del presente proceso judicial, se acredita que los demandantes José Santos Abanto Leiva y Felicita García Sánchez, en calidad de compradores, y el señor José Aquiles Sánchez Valera, en calidad de vendedor, celebraron el contrato en mención mediante el cual el extinto José Aquiles Sánchez Valera cedió en venta a los demandantes, un inmueble de 1 077.50 m², en el Jirón José Sabogal N° 836 Barrio Dos de Mayo, de esta ciudad, provincia y departamento de Cajamarca, encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas que se especifican en el escrito de demanda y en el indicado contrato.

TERCERA: Respecto al tracto sucesivo o debida secuencia de la traslación de dominio relativo del inmueble materia de venta, atendiendo a que el propósito de este proceso es sólo formalizar lo convenido en la minuta de contenido en documento privado, a través de una escritura pública, el tracto



sucesivo en rigor no constituye un requisito esencial, por tanto tal exigencia hasta cierto punto resulta irrelevante y bajo esta lógica, no es necesario tenerlo en cuenta para estimar la demanda postulada.

CUARTA: *Siendo así de conformidad con lo prescrito en el artículo 1549° del Código Civil constituye obligación esencial del vendedor, perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien sin dejar de lado la propia naturaleza del contrato de compraventa, el que se perfecciona con la sola obligación de enajenar o transferir y por el solo consentimiento de las partes como lo prescribe el artículo 949° del Código Civil, por lo que debe concordarse dicha prescripción con la norma contenida en el artículo 1412° del mismo Código, conforme al cual las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida, en el entendido que la escritura pública permite a los compradores la posibilidad de obtener la inscripción registral de su derecho de propiedad con lo que podrá además oponer tal derecho real frente a terceros y no quede el aludido negocio únicamente en la esfera jurídica de las partes que lo celebraron; por otro lado, de acuerdo con los artículos 1351° y 1352° del Código Civil acotado, el contrato de compraventa glosado se ha perfeccionado debido a que hubo consentimiento de las partes, entendido éste como la declaración de voluntad común que se forma de la fusión de dos voluntades unilaterales que son la oferta y la aceptación, de allí que se define al contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial; en consecuencia, habiendo demostrado los pretensores lo alegado como fundamento de su pretensión, corresponde amparar la pretensión postulada en atención a lo dispuesto por los artículos 188°, 196°, 197° y 200° del Código Procesal Civil.*

QUINTA: *No obstante ello, es necesario referirse a si la minuta de compraventa celebrada entre el finado José Aquiles Sánchez Valera y los demandantes, cumple con los requisitos legales para declarar su validez y eficacia, en la medida que no contiene la firma del vendedor, sino solamente su huella digital, se tiene que obra en autos la historia clínica del vendedor, que corre como acompañado en este proceso, de la que se desprende que el día 06 de enero de 2010, el paciente ingresó con dificultad respiratoria progresiva, despierto, presentando movimientos involuntarios (temblores) de*



las cuatro extremidades, lo cual se corrobora además con las declaraciones del testigo Alejandro de la Cruz Rodríguez Díaz, que obra de fojas 128 a 129, que a la sexta pregunta, respondió que el señor José Aquiles Sánchez Valera se encontraba lúcido y orientado en lugar, tiempo y espacio, y en la respuesta a la octava pregunta, refiere que el señor José Aquiles Sánchez Valera no firmó la minuta por cuanto presentaba un temblor en las manos que le impedía coger el lapicero con firmeza, por tal motivo sólo estampó su huella digital; en ese mismo sentido, la declaración del testigo Custodio Contreras Rojas que obra de fojas 129 a 130, el mismo que respondió a la pregunta sexta, que el señor José Aquiles Sánchez Valera el día que se realizó la minuta de compraventa se encontraba en buen estado de salud y en uso de sus facultades mentales, presentando tan sólo un temblor en las manos, que le incomodaba firmar y escribir, respondiendo a la octava pregunta, que por el temblor en las manos fue que no pudo firmar dicha minuta; de lo que se infiere que el vendedor se encontraba en buen estado de salud mental cuando realizó la manifestación de voluntad de vender el inmueble de su propiedad a los demandantes, teniéndose además que ambos testigos acreditan que el vendedor no firmó dicha escritura pública pero que sí estampó su huella digital quedando debidamente probada la manifestación de voluntad del transferente; sin perjuicio que los argumentos vertidos por la parte demandada, como la falta de capacidad económica de los demandantes para adquirir el bien, entre otras, necesariamente tiende a cuestionar, como se dijo, la validez del acto jurídico de compraventa y ello necesariamente debe hacerse valer vía acción en un proceso principal, conforme lo ha hecho en el expediente N° 668-2010, sobre nulidad de acto jurídico, seguido por los demandados en este proceso, contra los demandantes de este proceso, cuya sentencia ha sido desestimatoria a los intereses de la sucesión del transferente José Aquiles Sánchez Valera, declarándose la validez del contrato privado de compraventa, de la que se solicita su formalización; de allí que, la pretensión debe estimarse.

Por último, de conformidad con lo prescrito por el artículo 412° del Código Procesal Civil, es necesario condenar a la parte vencida al pago de costos y costas, en la medida que la parte demandada ha incurrido en gastos en la sustanciación de este proceso.



*Por estas consideraciones y normas glosadas y de acuerdo, además, con los artículos 138° de la Constitución Política del Estado; artículos 188°, 196°, 197° y 200° del Código Procesal Civil; y 49° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, administrando justicia a nombre de la **NACIÓN:***

III. DECISIÓN:

DECLÁRESE FUNDADA LA PRETENSIÓN CONTENIDA EN LA DEMANDA, interpuesta por José Santos Abanto Leiva y Felicita García Sánchez, sobre otorgamiento de escritura pública, contra la sucesión de José Aquiles Sánchez Valera; en consecuencia: **ORDENO** que las personas de Jaime Antonio Soto Burgos, Ruth Carolina Soto Burgos y Oscar Raúl Soto Burgos, quienes conforman la sucesión de don José Aquiles Sánchez Valera, cumplan con otorgar a favor de los demandantes José Santos Abanto Leiva y Felicita García Sánchez, la escritura pública relativo a, un inmueble ubicado en el Jirón José Sabogal N° 836 Barrio Dos de Mayo, de esta ciudad, provincia y departamento de Cajamarca, de una extensión superficial de 1 077.50 m², cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan a fojas 03 a 05, en el plazo de **TRES** días hábiles, bajo apercibimiento de ser otorgado por el Juez de la causa conforme a sus atribuciones. **CON CONDENA DE COSTAS y COSTAS** en atención al último párrafo de la quinta consideración; **notifíquese** a las partes procesales.