

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE  
PRIMER JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILLA**

**EXPEDIENTE : 00299-2009-0-1801-JM-CI-O1  
DEMANDANTE : JUAN CHAVEZ TORRES  
DEMANDADO : COMUNIDAD CAMPESINA DE COLLANAC  
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

**SENTENCIA**

RESOLUCIÓN NÚMERO CATORCE

Lima, veintidós de diciembre del dos mil catorce

I.- VISTOS:

1. Resulta de autos que el accionante JUAN CHAVEZ TORRES, interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública en la vía sumarísima contra la COMUNIDAD CAMPESINA DE COLLANAC, a fin de que cumpla con otorgarle escritura pública de la minuta de compra venta correspondiente al lote de terreno eriazo dejado por ex canteras y laderas de cerro con visibles huellas de extracción de material no metálico de 20 hectáreas, ubicado en el kilómetro 13.1 de la carretera Lima- Cieneguilla, Distrito de Cieneguilla, Provincia y Departamento de Lima, cuyo antecedente dominial se encuentra inscrito en la ficha registral N° 259646 A y B y partida electrónica N° 11056781 de los Registros Públicos de Lima .

Fundamenta su pretensión en los siguientes hechos: Que, con fecha 07 de noviembre del 2000 celebró minuta de compra venta con la demandada del lote de terreno eriazo ubicado en el kilómetro 13.1 de la carretera de Cieneguilla- Lima, venta que habría sido aprobada por la Asamblea General Extraordinaria de Comuneros Calificados de fecha 17 de octubre del año 1999 conforme a los requisitos establecidos por la Ley de Comunidades Campesinas, otorgándose en dicha fecha el cincuenta por ciento del precio pactado, siendo que desde la fecha de suscripción de la minuta de compraventa hasta la actualidad, la demandada no ha otorgado la escritura, motivo por el cual, interpone la presente demanda.

2. Admitida a trámite la demanda, se corrió traslado de la misma a la parte demandada, quien dedujo excepción de litispendencia toda vez que indica se sigue en dicha judicatura proceso de ejecución de Acta de conciliación N° 397-2002 de fecha 22 de junio del 2002 mediante el cual el representante de la comunidad Victor Fernández Camposano quien acepto otorgar Escritura Pública de compra venta de fecha 07 de noviembre del 2000 (Expediente N° 00009-2004-0-1807-JM-CI-07)

3. Citadas las partes a la audiencia única, esta se llevó a cabo en los términos que constan en el Acta que obra en autos, en la que se declaró infundada la excepción de litispendencia deducida por la demandada, en consecuencia saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida; asimismo, el Juzgado procedió a fijar el punto materia de probanza que consiste en: Establecer si la parte demandada se encuentra obligada a otorgar la Escritura Pública pretendida en la demanda; seguidamente se procedió a admitir los medios probatorios ofrecidos, siendo todos documentales, no habiendo medio probatorio que actuar, el proceso quedó expedito para sentenciar,

## **II.- CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- El artículo 1412° del Código Civil establece que “ Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida”, del mismo modo el artículo 1549° del mismo cuerpo de leyes establece que “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”.

SEGUNDO.- La demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado de compraventa, a fin de que este acto jurídico conste en el instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro.

TERCERO.- Dicho proceso añade una formalidad adicional a un determinado acto jurídico, sin afectar los acuerdos arribados por las partes, y en el cual es necesario verificar: a) La identificación del bien y b) La obligación subsistente de los demandados de otorgar la escritura pública que se reclama, lo que implica comprobar la existencia de una relación jurídica contractual, no siendo este el proceso en el cual deba establecerse el mejor derecho de propiedad, estando a la naturaleza sumarísima de la presente causa.

CUARTO.- Conforme a la sentencia de Casación emitida en el expediente N° 1628-2007-LIMA emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, el proceso de otorgamiento de escritura pública regulado por el artículo 1412 del Código Civil tiene por finalidad dar mayor formalidad al acto celebrado por las partes en él intervinientes cuando así resulte de la ley o el convenio de las partes, como así ha sido señalado en diversas ejecutorias emitidas en sede casatoria, sin que corresponda discutir en su interior aspectos relativos a su validez, más allá de los que puedan resultar evidentes o de fácil comprobación y los relativos a la intervención de quien es requerido por la negación de la autógrafa que pueda aparecer en ellos.

QUINTO.- En el presente caso, la parte demandante solicita se cumpla con formalizar la transferencia de propiedad que fuera acordada mediante minuta de compra venta de

fecha siete de noviembre del dos mil que fuera celebrado por las partes del presente proceso.

SEXTO.- En la Audiencia Única se determinó que correspondía fijar únicamente el punto materia de probanza, siendo éste: Establecer si la parte demandada se encuentra obligada o no a otorgar la Escritura Pública pretendida en la demanda respecto del contrato de compra venta de fecha siete de noviembre del dos mil. Por lo que el debate probatorio a realizarse, deberá tener como objetivo, dilucidar dicho extremo.

SÉPTIMO.- Conforme a la minuta de compra venta que obra en autos de fecha siete de noviembre de dos mil, celebrado por la Comunidad Campesina de Collanac, representada por Carmen Rosa Ortega Tenio, en calidad de vendedora, y Juan Chávez Torres, en calidad de comprador, la primera se comprometió a transferir el lote de terreno eriazado de 20 hectáreas, ubicado en el kilometro 13.1 de la carretera de Cieneguilla- Lima, distrito de Cieneguilla, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que se encuentra registrado en la partida electrónica N° 11056781 del Registro de Predios de Lima.

OCTAVO.- No obstante ello, debe advertirse que conforme al acta de Asamblea General Extraordinaria de Calificados de la Comunidad Campesina de Collanac, uno de los puntos a tratar como tema de agenda, era la solicitud de compraventa por la Cooperativa de Vivienda Nuevo Horizonte Pachacamac, cuyo presidente es el señor Juan Chávez Torres, acordándose en dicha asamblea transferir 20 hectáreas a 5 dólares el metro cuadrado al señor Juan Chávez Torres, en su calidad de presidente de la Cooperativa de Vivienda, para beneficio de sus asociados.

NOVENO.- No obstante ello, la minuta es suscrita por el demandante a título personal y no como representante de la Cooperativa, lo que desvirtúa la voluntad de la Asamblea, y contradice lo expuesto por el artículo 78° del Código Civil, toda vez que correspondía a la persona jurídica, la suscripción de la minuta y no a la persona natural

DÉCIMO.- . De lo expuesto se puede colegir que no se ha acreditado la obligación de la emplazada de otorgar la escritura pública respecto al contrato de compra venta que fuera celebrado por las partes del presente proceso, por lo que, la demanda deviene en infundada.

Por estas consideraciones, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley, administrando Justicia a Nombre de la Nación, la señora Magistrada del Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla, ha resuelto:

**FALLO:**

Declarando INFUNDADA la demanda interpuesta por JUAN CHAVEZ TORRES contra COMUNIDAD CAMPESINA DE COLLANAC; en consecuencia, CONSENTIDA Y/O EJECUTORIADA que sea la presente: Archívese. Interviniendo la Especialista Legal que da cuenta por disposición superior.

