

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

EXPEDIENTE : 00237-2012-0-1807-JM-CI-O1
DEMANDANTE : RUBEN CONSTANTINO CUADROS CHAVEZ
DEMANDADO : COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO TRECE

Lima, cuatro de marzo de dos mil quince

I.- VISTOS:

1. Resulta de autos que el accionante RUBEN CONSTANTINO CUADROS CHAVEZ, interpone demanda de Otorgamiento de Escritura Pública en la vía sumarísima contra la COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA, a fin de que cumpla con otorgarle la escritura pública de la minuta de compra venta correspondiente al inmueble ubicado en el Sector llamado EL Manzano – Río Seco, distrito de Santo Domingo de Los Olleros – Valle Lurín, provincia de Huarochirí y Departamento de Lima, cuyo perímetro es de 15,9086 hectáreas, que se encuentra inscrito en la partida N° 11069102 asiento B0001 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Lima.
2. Fundamenta su pretensión en los siguientes hechos: Que, con fecha 18 de diciembre de 1998 celebró un contrato de compra venta con el señor Saúl Hermes Gálvez Herrera, quien era el Presidente de la Comunidad Campesina de Cucuya en ese entonces, actuando en representación de ésta, precisando que la venta fue autorizada mediante Asamblea General Extraordinaria celebrada por los comuneros, 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.
3. Admitida a trámite la demanda, se corrió traslado de la misma a la parte demandada, quien dedujo excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandada.
4. 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 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 18 de diciembre de 1998 que fuera celebrado por las partes del presente proceso, por lo que, atendiendo al punto en controversia fijado, corresponde 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 18 de diciembre de 1998. Por lo que el debate probatorio a realizarse, deberá tener como objetivo, dilucidar dicho extremo.

Sexto.- Conforme a la minuta de compra venta que obra en autos de fecha 18 de diciembre de 1998, celebrado por la Comunidad Campesina de Cucuya, representada por Saúl Hermes Gálvez Herrera, en calidad de vendedora, y Rubén Constantino Cuadros Chávez, en calidad de comprador, la primera se comprometió a transferir el lote de terreno cuyo perímetro es de 15.9086 has ubicado en el sector El Manzano – Río Seco partiendo la Plaza de Armas del distrito de Pachacamac.

Séptimo.- Cabe precisar que en dicha minuta no se establece si el Presidente de la Comunidad Campesina demandada había sido autorizado mediante Asamblea General a transferir el mencionado inmueble. No obstante ello, en el escrito de demanda, la parte actora refiere que

dicha transferencia fue autorizada mediante Asamblea General Extraordinaria celebrada por los comuneros el día 10 de agosto de 1998.

Octavo.- El artículo 7° de la Ley de Comunidades Campesinas dispone que “Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado”.

Noveno.- Conforme a lo expuesto en la norma citada, las tierras de la Comunidad pueden ser enajenadas, en forma excepcional, siempre y cuando, dicha transferencia haya sido aprobada en Asamblea General por dos tercios de los miembros de la Comunidad.

Décimo.- De la revisión del Libro de Actas de la Comunidad Campesina de Cucuya se advierte que a fojas 375 obra el acta de Asamblea General Central Ordinaria celebrada el día 16 de agosto de 1998, mientras que, a fojas 359 obra el acta de fecha 05 de Julio de 1998, de lo que, se puede constatar que no obra acta alguna celebrada en la fecha señalada por el demandante, constatándose adicionalmente, que las Asambleas Generales Ordinarias tenían una periodicidad mensual.

Undécimo.- Sin embargo, también se constata que en el Libro de Actas no se han registrado las Asambleas Extraordinarias que se hubieren llevado a cabo, debiendo tomar en consideración que conforme a lo establecido por el demandante, la transferencia de propiedad fue aprobada en Asamblea Extraordinaria.

Duodécimo.- El artículo 196 del Código Procesal Civil, claramente establece que, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos

Decimotercero.- En atención a dicha norma procesal corresponde a las partes presentar los medios de prueba que contribuyan a generar convicción al Juzgador, sobre la veracidad de sus afirmaciones, correspondiéndole a la parte demandante demostrar la realización de la Asamblea en la cual se autoriza la transferencia.

Decimocuarto.- Pese a ello, se puede apreciar que la parte actora no ha cumplido con alcanzar medio probatorio alguno que autorice la transferencia del inmueble a su favor, en atención a lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley de Comunidades Campesinas.

Decimoquinto.- Siendo ello así, 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 RUBEN CONSTANTINO CUADROS CHAVEZ contra **COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA**; en consecuencia, **CONSENTIDA Y/O EJECUTORIADA** que sea la presente: Archívese. Interviniendo la Especialista Legal que da cuenta por disposición superior.