

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN CRISTOBAL DE HUAMANGA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

Escuela de Formación Profesional de Derecho



**“EL DERECHO DEL PROPIETARIO USUCAPIENTE Y LA NULIDAD DE
ACTO JURIDICO”**

Un Análisis de la Vulneración de los Derechos del Usucapiente

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

ROBERT WILFREDO INFANZON CASTILLO

ASESOR:

DR. JOSE HINOSTROZA AUCASIME

AYACUCHO – PERU

2015

Tesis
D61.
Inf
G: 2

DEDICATORIA

Dedico la presente tesis a mi padre Wilfredo, a mi madre Mónica y a mis hermanos, por la comprensión, cariño y el constante apoyo, brindados a lo largo del proceso de mi realización profesional.

AGRADECIMIENTO

Mi eterno agradecimiento a ese ser supremo, que es Dios porque, es quien guía mi sendero y hace posible que siempre logre alcanzar mis objetivos.

Hago extensivo mi agradecimiento al Dr. José Hinostraza Aucasime, por la asesoría brindada en el desarrollo de la investigación; la que sin duda alguna, repercutirá en beneficio de mi desempeño académico.

RESUMEN

El interés por abordar la presente investigación, titulada “EL DERECHO DEL PROPIETARIO USUCAPIENTE Y LA NULIDAD DE ACTO JURIDICO – UN ANALISIS DE LA VULNERACION DE LOS DERECHOS DEL USUCAPIENTE” radica en la necesidad de determinar si se configura, o no, la vulneración al ejercicio del derecho de propiedad del Usucapiente por haber adquirido su derecho con la omisión de algún requisito o formalidad previsto por la ley.

Si bien la prescripción adquisitiva se tramita en vía judicial de acuerdo al Código Civil peruano de 1984, en nuestro país la prescripción adquisitiva de inmuebles fue introducida como competencia notarial a partir del año 1999.

La problemática surge cuando, si bien el propietario Usucapiente ha adquirido el derecho de propiedad al haber transcurrido el tiempo establecido y por otro lado se ha dado la inactividad del propietario originario, su derecho se ve vulnerado a partir del proceso de nulidad de acto jurídico ya que éste ha inobservado el procedimiento establecido por la ley.

A efectos de comprender las implicancias de las variables analizadas me he valido de los aportes de la doctrina, la jurisprudencia y el derecho comparado.

Creo que la importancia de la presente investigación radica en la posibilidad de determinar cómo incide la inobservancia del procedimiento y la ausencia de presunción absoluta de la prescripción adquisitiva de dominio en la vulneración de los derechos del propietario Usucapiente, permitiendo confirmar o rechazar la hipótesis planteada; y al mismo tiempo, servirá de precedente a futuras investigaciones, a efectos de superar lo hasta aquí logrado.

ABSTRACT

The interest in addressing this research, entitled "THE RIGHT OWNER USUCAPIENTE AND THE INVALIDITY OF LEGAL ACT - AN ANALYSIS OF THE VIOLATION OF THE RIGHTS OF THE USUCAPIENTE" is the need to determine if it is set, or not, the violation of the exercise the right to property by usucapiente be vested with the omission of a requirement or formality prescribed by law.

While acquisitive prescription is processed through the courts according to the Peruvian Civil Code of 1984, in our country the adverse possession of property was introduced as notarial competition since 1999.

The problem arises when, although the owner usucapiente has acquired the right of ownership to the set time has elapsed and on the other hand has been inactivity original owner of his right is violated from the process of invalidity of legal act and it has unobserved the procedure established by law.

In order to understand the implications of the analyzed variables I have used the contributions of the doctrine, jurisprudence and comparative law.

I think the importance of this research lies in the ability to determine how it affects the failure of the procedure and the absence of absolute presumption of adverse possession in violation of the rights of the owner usucapiente, allowing confirm or reject the hypothesis; and at the same time serve as a precedent for future research, in order to overcome the hither to achieve.

INDICE

CARATULA

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCION

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	Pág. 08
1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA.....	Pág. 09
1.3. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION.....	Pág. 10
1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION.....	Pág. 11
1.4.1. Objetivo general.....	Pág. 11
1.4.2. Objetivos específicos.....	Pág. 11
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACION.....	Pág. 11

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION.....	Pág. 13
2.2. BASE TEORICA.....	Pág. 19

2.2.1. PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.....	Pág. 19
2.1.1.1. Doctrina.....	Pág. 21
2.1.1.2. Desarrollo Normativo Histórico.....	Pág. 24
2.1.1.3. Naturaleza jurídica.....	Pág. 26
2.1.1.4. Fundamentos de la usucapión.....	Pág. 27
2.1.1.5. Teorías de la usucapión.....	Pág. 31
2.1.1.6. Efectos de la usucapión.....	Pág. 32
2.1.1.7. Clasificación de la prescripción.....	Pág. 33
2.1.1.8. Renuncia a la prescripción.....	Pág. 38
2.1.1.9. Derecho comparado.....	Pág. 39
2.2.2. PRESCRIPCION ADQUISITIVA EN VIA NOTARIAL.....	Pág. 41
2.2.2.1. Antecedentes.....	Pág. 42
2.2.2.2. Aspectos procedimentales de la prescripción notarial.....	Pág. 47
2.2.3. NULIDAD DE ACTO JURIDICO.....	Pág. 55
2.2.3.1. Acto jurídico.....	Pág. 55
2.2.3.2. Nulidad de acto jurídico.....	Pág. 56
2.2.3.3. Doctrina.....	Pág. 58
2.2.3.4. Desarrollo Normativo Histórico.....	Pág. 60
2.2.3.5. Causales de nulidad.....	Pág. 63
2.2.3.6. Características del acto jurídico nulo.....	Pág. 69
2.2.3.7. Fundamento de la nulidad.....	Pág. 71
2.2.3.8. Tipos de nulidad.....	Pág. 71
2.2.3.9. Derecho comparado.....	Pág. 75

2.3. DEFINICIONES DE TÉRMINOS BASICOS.....	Pág. 79
--	---------

CAPITULO III

MARCO METODOLOGICO

3.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACION.....	Pág. 83
3.2. POBLACION Y MUESTRA.....	Pág. 84
3.3. HIPOTESIS.....	Pág. 84
3.4. VARIABLES.....	Pág. 85
3.5. METODOS Y TECNICAS DE INVESTIGACION.....	Pág. 86
3.6. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y FUENTES DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	Pág. 87

CAPITULO IV

ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS

4.1. ANALISIS DEL CASO EN CONCRETO.....	Pág. 88
4.2. CONTRASTACION Y CONVALIDACION DE LA HIPOTESIS.....	Pág. 90

CAPITULO V

CONCLUSIONES.....	Pág. 93
RECOMENDACIONES.....	Pág. 94
BIBLIOGRAFIA.....	Pág. 95
ANEXOS	

INTRODUCCION

La prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya desarrollado una conducta establecida por ley en un período de tiempo también indicado en ésta. Es así un modo de adquisición originario puesto que tal adquisición se produce con independencia de cualquier relación de hecho o de derecho del titular anterior sobre el bien y que tiene por efectos principales, transmitir al poseedor, en virtud de un nuevo título, el derecho prescrito, retrotrayendo el derecho de propiedad al día en que se inició la posesión.

En ese sentido, que el Código Civil permita la prescripción adquisitiva no iría en contra de la propiedad protegida constitucionalmente, sino a favor suyo; pues entendiendo a la posesión como la exteriorización de la propiedad, permitiendo al poseedor que ha adoptado una conducta de propietario o que ha desplegado la apariencia de tal hacerse de un título de propiedad se estaría permitiendo al

propietario legítimo obtenerlo sin la necesidad de probar una cadena de transferencias de propiedad sin vicios, lo que en Roma era llamado la *probatio diabolis*, debido a la dificultad que ello significaba.

Así, la prescripción adquisitiva de dominio tiene como función principal: la de aligerar los medios de prueba que debe presentar el poseedor con legítimo derecho a la propiedad, para obtener el título de propietario. Sin embargo, al darse este tipo de beneficio probatorio, también se ha permitido que aquellos poseedores sin un derecho legítimo a la propiedad puedan adquirir esta, es por ello que la ley, en este tipo de casos, ha fijado un periodo de tiempo más elevado para que pueda adquirirse la propiedad que de aquel que adquiere con justo título y buena fe.

El Código Civil Peruano indica que toda persona que haya poseído un bien inmueble de manera pacífica, pública y continua como propietarios, por 5 o 10 años, puede reclamar el título de propiedad del bien. A este tipo de adquirir la propiedad se le denomina: Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión.

Tras esta afirmación la siguiente pregunta que debemos resolver: ¿Una vez cumplidos los requisitos para la Prescripción, cuál es la autoridad competente para que me entregue mi "título de propiedad"?

Hasta el año 1999, solamente se podía reclamar el reconocimiento de la propiedad por prescripción por la vía judicial, es decir, hasta esa fecha la única autoridad competente para reconocer la propiedad por prescripción era el juez. Sin embargo, el mismo año se promulgó la Ley 27157, que estipulaba que el proceso de prescripción adquisitiva también se podía tramitar utilizando la vía notarial, es decir, la nueva ley señalaba como un Notario también era competente

para reconocer la propiedad por prescripción, siempre y cuando, se cumplan los requisitos señalados por la ley.

Bajo estas premisas, podemos señalar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial es aquel proceso, por el cual una persona que ha poseído un bien inmueble de manera pública, pacífica y continua y en concepto de dueño, por 5 o 10 años, puede reclamar el título de propiedad del bien ante un Notario.

El Código Civil del Perú regula la prescripción adquisitiva de dominio en los artículos 950, 951, 952 y 953. En ellos se menciona, que aquel que cumpla con los requisitos invocados para la prescripción puede entablar un juicio para que se le declare propietario. Siendo así, la sentencia que se pronuncia a favor de la adquisición de la propiedad vale como título para la inscripción en los registros correspondientes.

Como se podrá advertir, el Código Civil solo admite una vía para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio: la vía judicial. Ello debido a que la vigencia de nuestro código data del año 1984 y como se mencionó, hasta el año 1999, no se admitía otra vía procedimental para adquirir la propiedad por prescripción que la judicial. Por ese tiempo no existía la vía notarial y por lo tanto, todas las personas que se les declararían propietarios por prescripción, debían pasar necesariamente por un proceso judicial que por lo general es bastante largo y complejo.

El presente trabajo aborda como tema central a la prescripción adquisitiva de dominio notarial y como ésta puede ser vulnerada por una nulidad de acto jurídico. En la práctica jurisdiccional peruana con bastante frecuencia, suele presentarse una serie de conflictos relacionados a la situación de la persona que invoca la prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble contra la nulidad

de acto jurídico planteada por la persona que figura como propietario en los registros públicos; ello debido a la incertidumbre, por ejemplo, a que dicha declaración de usucapiente sea materia de algún vicio o incumplimiento de alguna formalidad esencial por la cual esta declaración de usucapiente puede ser materia de nulidad.

Ante esta situación me he planteado investigar ¿Cómo se vulnera el derecho del Propietario Usucapiente a partir del proceso de nulidad de acto jurídico? a fin de conocer, describir y analizar el grado de afectación que sufren los propietarios usucapientes ante una nulidad de acto jurídico.

Es por esta razón, que en la presente tesis se hará un estudio exhaustivo acerca de esta forma de adquirir la propiedad que es la Prescripción Adquisitiva, y como ésta puede ser impugnada y declarada nula ante la ausencia de algún requisito o formalidad esencial establecido por la ley.

EL AUTOR

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

La Prescripción Adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante el plazo indicado en la norma; en nuestra legislación civil nacional se encuentran establecidos los requisitos de la usucapión de bien inmueble, específicamente en el Libro V Título II Capítulo Segundo Subcapítulo V del Código Civil de 1984 aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295.

En la práctica jurisdiccional peruana con bastante frecuencia, suele presentarse una serie de conflictos relacionados a la situación de la persona

que invoca la prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble contra la nulidad de acto jurídico planteada por la persona que figura como propietario en los registros públicos; ello debido a la incertidumbre, por ejemplo, a que dicha declaración de usucapiente sea materia de algún vicio o incumplimiento de alguna formalidad esencial por la cual esta declaración de usucapiente puede ser materia de nulidad.

En tal sentido, cabe hacerse la interrogante de si el poseedor que habiendo cumplido los requerimientos que prevé la ley para adquirir el bien por prescripción ¿Cómo se vulnera el derecho del Propietario Usucapiente a partir del proceso de nulidad de acto jurídico?

Esta situación hace que en determinados casos se diga que no basta con que el poseedor haya cumplido con todos los requisitos que la norma establece, sino que pese a ello, esta declaración de usucapiente puede ser materia de nulidad al no haber cumplido con algún requisito o alguna formalidad obligatoria que establece la norma civil.

1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema principal

¿Cómo se vulnera el derecho del Propietario Usucapiente a partir del proceso de nulidad de acto jurídico, en el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga en el período 2009-2014?

1.2.2. Problemas secundarios

- ¿Cómo incide la inobservancia del “procedimiento” de prescripción adquisitiva en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente?
- ¿Cómo influye la ausencia de “presunción absoluta” en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente?

1.3. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION

1.3.1. Justificación de la Investigación

- a) Va a ser una fuente más de información jurídica para la sociedad ayacuchana y en general para todos los operadores del Derecho, por mostrar un trabajo de investigación especializado en materia judicial y notarial, evidenciando los aciertos y desaciertos de estas dos instituciones jurídicas.
- b) De otro lado, nos va a permitir con el tema de investigación planteado conocer el grado de afectación que pueden sufrir los propietarios usucapientes ante un proceso de acto nulidad de acto jurídico.
- c) Ante la ausencia de criterios de interpretación que uniformicen el tratamiento jurisprudencial de la prescripción adquisitiva, frente a la nulidad de acto jurídico, resulta necesario establecer la prevalencia de los derechos de defensa y de propiedad del usucapiente.

1.3.2. Importancia de la Investigación

La presente tesis es importante porque va a contribuir a reflejar la situación jurídica de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, y cómo ésta puede ser vulnerada por un proceso de nulidad de acto jurídico.

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.4.1. Objetivo general

Analizar como incide la inobservancia del “procedimiento” y la “presunción absoluta” de la prescripción adquisitiva de dominio en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.

1.4.2. Objetivos Específicos:

1. Analizar como incide la inobservancia del procedimiento de prescripción adquisitiva en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.
2. Investigar cómo influye la ausencia de presunción absoluta en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.

1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACION

Insuficientes expedientes judiciales acerca de la Nulidad de Prescripción Adquisitiva Notarial y además los Notarios de la ciudad de Ayacucho se

resisten a proporcionar información sobre expediente de Prescripción Adquisitiva de Dominio que han tramitado en sus dependencias.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION

Con relación al tema de investigación se ha encontrado las siguientes tesis:

Internacional:

- **¿De qué manera las pruebas aportadas en un proceso judicial de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio garantizan, el derecho a la propiedad de los individuos que creen poseerlo?, por Wilmer Rolando Guerrero Montero, de la Universidad Central del Ecuador del año 2014, estableciendo lo siguiente:**

OBJETIVO: Puntualizar los campos problemáticos que se derivan del análisis y valoración de las pruebas y la sana crítica de los jueces encargados de administrar justicia.

CONCLUSIONES:

- La institución jurídica de prescripción adquisitiva de dominio permite el efectivo goce de derecho a la propiedad de la tierra, como una forma de perpetuar el patrimonio que tiene cada persona.
- La regularización de la tenencia de la tierra es la clave para asegurar la integridad de las personas, los recursos naturales, y salvaguardar el derecho a un plan de vida saludable, por lo que, la difusión de prescripción adquisitiva de dominio como modo obtener un justo título, fortalecerá el derecho a una vivienda digna.
- La prueba pericial se ha constituido en una herramienta fundamental en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que sirve fundamentalmente para que el juez pueda obtener elementos de convicción para emitir una sentencia.
- La normativa que rige las actuaciones y tabla de honorarios de los peritos en lo civil, penal y afines dentro de la función judicial, se interesa por regular directamente a los peritos, beneficiando así a los usuarios del sistema de justicia.
- En el Ecuador, está muy poco difundida esta norma, y por lo tanto aún no aplicada.

- Hace falta el cumplimiento de la norma, en el sistema de acreditación de peritos, para no retrasar los procesos judiciales, lo que conlleva a una carga para los operadores de justicia.
- **¿Cuáles son los criterios que existen sobre los problemas de la interrupción de la prescripción del código civil en el proceso civil y mercantil?, por Iliana Lizeth Baires Renderos, Universidad de El Salvador, del año 2012, estableciendo lo siguiente:**

OBJETIVO: Elaborar un estudio de los diferentes criterio jurisprudenciales de la Interrupción de la prescripción civil y su aplicación en el proceso civil y mercantil.

HIPOTESIS: El desconocimiento de las causales y requisitos exigidos por el código civil obstaculiza la correcta aplicación de la interrupción de la prescripción aplicada en el código procesal civil y mercantil.

CONCLUSIONES:

- La prescripción no puede alegarse de oficio por el juez, y tampoco cuando el proceso sea impulsado de oficio por el mismo, porque la ley lo prohíbe.
- La prescripción adquisitiva del derecho de dominio y otros derechos reales se puede alegar en la demanda y en una contrademanda si el titular del derecho de dominio ejercita la acción reivindicatoria, mientras que la prescripción extintiva puede alegarse tanto en la demanda,

contrademanda y excepción procesal porque esta tiene como fin destruir la acción, en cambio 148 la adquisitiva no solamente destruye el derecho de acción, sino que adquiere uno nuevo.

- Las acciones ordinarias que prescriben en 20 años según la prescripción extintiva de acciones ordinarias son las que se discuten en un proceso común o abreviado.
- Por contener cada prescripción efectos diferentes, el estudio y análisis de cada una de ellas debe hacerse de forma separada bajo sus propias reglas, en sus propios capítulos.
- La interrupción de la prescripción civil, debe estudiarse desde cada prescripción la adquisitiva y la extintiva y desde esa perspectiva, así como se retoma la interrupción natural, se puede decir que la prescripción adquisitiva se interrumpe en el emplazamiento con efectos retroactivos a la demanda y la interrupción de la prescripción extintiva se verifica con solo la presentación de la demanda.

Nacional

- **¿Cómo el exigir la declaración judicial previa de prescripción adquisitiva de dominio al demandado en un proceso de reivindicación, vulnera su derecho a la defensa y afecta el derecho de propiedad del usucapiente? por Cesar Barreda Flores, Carlos Donayre Espejo, Gianinna Huapaya Rivas, Rosario Melchor Vivanco, Juan Pablo Rengifo Santander, José Antonio Sánchez Romero, Katherine Taboada Rosassa, Aurora Tasayco Yataco e Iris Marisol Yupanqui Cueva, Universidad San Martín de Porres, del año 2011.**

OBJETIVO: “Determinar, si exigir la declaración judicial previa de prescripción adquisitiva de dominio al demandado en un proceso de reivindicación, vulnera su derecho de defensa y afecta el derecho de propiedad del usucapiente”.

HIPOTESIS: El defecto normativo y los criterios contradictorios en el tratamiento de la prescripción adquisitiva de dominio afectan el derecho a la defensa y de propiedad del usucapiente (demandado) en los procesos de reivindicación.

CONCLUSIONES:

1. En el proceso de reivindicación, el demandado que ha adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva sin contar con sentencia judicial firme puede invocarla como excepción material en los fundamentos de la contestación de la demanda, en cuyo caso el juez debe evaluar si esta se ha producido y resolver la pretensión restando eficacia a los fundamentos de la demanda.

2. En el proceso de reivindicación, en el que el demandado opone la prescripción adquisitiva como excepción material, se atenta contra su derecho de defensa y a la propiedad cuando el juez no toma en cuenta este argumento de defensa y no verifica si se ha producido la adquisición de la propiedad por parte del demandado por el mecanismo de la usucapición.

3. La acumulación vía reconvención de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a la de reivindicación, es procedente por razones

materiales y procesales; en el primer caso porque si bien son pretensiones opuestas no son excluyentes; y en el segundo caso porque la flexibilización de la regla de acumulación garantiza al usucapiente su derecho de defensa en términos de “tutela judicial efectiva en tiempo útil”.

4. La regulación de la excepción procesal de prescripción adquisitiva, permitiría proteger el derecho de defensa del demandado en un proceso de reivindicación, pudiendo oponer éste, su derecho de propiedad frente al demandante reivindicante. Además, se evitaría la emisión de fallos que vulneren el derecho de propiedad del demandado; protegiéndose por tanto el derecho de defensa de éste en un proceso de reivindicación, así como demás principios procesales de celeridad, economía procesal y tutela jurisdiccional efectiva.

- **¿Se puede adquirir por prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble sin título inscrito en los registros públicos en la vía contencioso notarial con seguridad jurídica en la ciudad de Huancayo durante los años 2005-2006?, por Faustino Raúl Cutti Seguil de la UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS del año 2007, estableciendo lo siguiente:**

OBJETIVO: “Precisar los alcances de la ley N° 27333 – Ley complementaria de asunto no contenciosos de competencia notarial para regularización de edificaciones – en relación a las prescripciones adquisitivas de dominio de bienes inmuebles sin título inscrito en los registros públicos transmitidos notarialmente en Huancayo durante los años 2005-2006”.

HIPOTESIS: La prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble sin título inscrito se puede tramitar ante los despachos notariales con seguridad jurídica dentro del marco legal de la ley 27333 y es más rápida y económica en comparación con la prescripción adquisitiva vía Poder Judicial en Huancayo durante los años 2005-2006.

CONCLUSIONES: En la ciudad de Huancayo se puede adquirir por prescripción adquisitiva de dominio bienes inmuebles sin título inscrito en los registros públicos en la vía notarial , dentro del marco de la ley 27333 , conforme a lo opinado por el 60% de los notarios quienes señalan que existen más casos de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles no inscritos , frente a un 93.9% de bienes inmuebles no inscritos ; y un 66.7% de los jueces que aseguran que existen más casos de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles no sin estar debidamente inscrito en los Registros Públicos pueda ser sometido al trámite de prescripción adquisitiva en la vía notarial y terminar con éxito . Para ello solo es necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley 27333 y el Código Procesal Civil vigente.

2.2. BASE TEORICA

2.2.1. PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo, así lo señalan expresamente los artículos 950° y 951° del Código Civil. Es un modo de adquirir la propiedad porque se

produce en base a la transformación del poseedor en propietario de un bien a través del transcurso del tiempo.

Lo que busca la *possessio utile ad usucapionem* es declarar y “reconocer como propietario de un inmueble (o de un mueble) a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica”¹.

Se trata de una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Afirma Álvarez Caperochipi, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión.²

Las definiciones que proponen los juristas son casi de contenido uniforme, cuidando no dejar de lado los elementos sustanciales como la posesión y el tiempo transcurrido.

Así también piensa Albaladejo, cuando escribe que la “usucapión (o prescripción adquisitiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley”. Por su parte el notable Josserand³ al definir la usucapión como “un modo de consolidar la propiedad, pues si no existiera la prescripción todos los derechos de propiedad estarían en peligro, ya que habría que remontarse siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título sería firme”. La probanza del derecho de

¹ LEVITAN, José. Prescripción Adquisitiva de Dominio. Editorial Astrea. Buenos Aires 1979, pág.43.

² ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio. Curso de Derechos Reales. Tomo I, Editorial Civitas, Madrid, 1986, pág. 143.

³ JOSSE RAND, Louis. Derecho Civil, Ejea-Bosch, Buenos Aires 1955, pág.832

propiedad que señala el autor, fue conocida por los romanos como la “prueba diabólica”, que desde luego en la actualidad opera cuando se trata de acreditar el derecho de propiedad que provenga del modo derivado.

2.1.1.1. Doctrina

Respecto a la prescripción adquisitiva o también llamada usucapión existen innumerables definiciones entre las cuales podemos mencionar las siguientes:

Gunther Gonzales Barrón

“La prescripción adquisitiva, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo período de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción”.⁴

Antonio Hernández Gil

“La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad. No existe transferencia ni enajenación alguna. El usucapiente adquiere por el solo hecho de poseer, no porque reciba el bien de algún transfiriente. No existe negocio jurídico alguno. En otras palabras, su derecho no tiene como base o apoyo el del anterior titular”.⁵

⁴ GONZALES BARRON, Gunther. La Usucapión Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Editora y distribuidora ediciones legales E.I.R.L. Pág. 17

⁵ HERNANDEZ Gil, Antonio. Obras Completas. Volumen II: La Posesión. Espasa-Calpe, Madrid 1987, pág.408.

CF. Papaño, Ricardo J., Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon y Jorge R.

Causse

La usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley.⁶

Manuel Albaladejo García

La usucapión o prescripción adquisitiva es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley.⁷

Aníbal Torres Vásquez

La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para que el propietario pruebe su derecho de propiedad.⁸

⁶ CF. Papaño, Ricardo J., Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon y Jorge R. Causse, Manual de Derechos Reales, Buenos Aires, Astrea, 2007, p. 666.

⁷ ALBALADEJO GARCIA, Manuel: DERECHO CIVIL, tomo III, volumen primero, octava edición, Bosch, Barcelona, 1994.

⁸ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal: CÓDIGO CIVIL, Sexta edición, IDEMSA, Lima, TEMIS, Bogotá, 2002, p. 583.

Ripert y Boulanger

La Prescripción Adquisitiva, como el modo de adquirir, mediante una posesión prolongada durante un tiempo determinado la propiedad de un bien.⁹

Louis Josserand

La usucapión es un modo de consolidar la propiedad, pues si no existiera la prescripción todos los derechos de propiedad estarían en peligro, ya que habría que remontarse siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título sería firme.¹⁰

Angelo Falze

La usucapión puede catalogarse como un hecho jurídico preclusivo, esto es que pone fin a los debates sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable tiempo transcurrido, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor).¹¹

Eugenio Ramírez Cruz

La usucapión pone fin a la incertidumbre o apariencia del derecho, puesto que es la realidad misma. No se trata de una renuncia presunta, sino

⁹ RIPERT y BOULANGER. Tratado de Derecho Civil. Tomo VI. Editorial la Ley. Buenos Aires – Argentina. 1967. Página 331

¹⁰ JOSSERAND, Louis. Derecho Civil, Ejea-Bosch, Buenos Aires 1955, pág. 832.

¹¹ FALZE, Angelo, Voci di Teoria Generale del Diritto, (Voz: Efficacia Giuridica), Giuffrè Editore, Milán 1985, pág.410.

prácticamente expresa. Al no accionar el propietario (negligente) contra el usucapiente, éste es quien goza y usufructúa el bien.¹²

2.1.1.2. Desarrollo Normativo Histórico

En el Código Civil de 1852

- Artículo 526.- Prescripción es un modo civil de adquirir la propiedad de una cosa ajena, o de libertarse de una obligación, mediante el transcurso de un tiempo determinado, y bajo las condiciones señaladas por este código. La primera es prescripción de dominio, y la segunda da prescripción de acción.

- Artículo 536.- Para adquirir por prescripción el dominio de una cosa, es necesario que concurren:
 1. Posesión;
 2. Justo título;
 3. Buena fe;
 4. Transcurso del tiempo señalado por este código.

- Artículo 543.- Debe durar la posesión para prescribir el dominio:
 1. Tres años entre presentes o ausentes, cuando la cosa es mueble o semoviente;
 2. Diez años entre presente y veinte entre ausentes, cuando es inmueble.

¹² RAMIREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de derechos Reales Tomo I: Posesión, Editorial Rhodas, Lima 1996.pág.387

- Artículo 544.- Si el propietario contra quien se prescribe estuviere parte del tiempo presente, y parte ausente, se rebajará la mitad del tiempo de ausencia y se contarán todos los demás años, siguiendo la regla de prescripción entre presentes.
- Artículo 545.- El que posea una cosa por cuarenta años no estará obligado a presentar título, ni a responder sobre su buena fe.

En el Código Civil de 1936

- Artículo 871.- Adquieren inmuebles por prescripción quienes los han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años, con justo título y buena fe, o durante treinta años sin estos dos últimos requisitos.
- Artículo 872.- Quien adquiere un inmueble por prescripción puede entablar juicio para que se le declare dueño. La sentencia que acceda a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.
- Artículo 873.- No son adquiribles por prescripción los bienes de una sociedad por los socios; ni los bienes depositados, retenidos, arrendados o dados en administración o mandato, por quienes los detienen por esos actos.

En el Código Civil de 1984

- Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

- Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

2.1.1.3. Naturaleza Jurídica

La naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva es la de ser un modo de adquirir la propiedad, que a su vez responde a la clasificación de ser originarios o derivados.

Algunos autores han discutido sobre si la usucapión es un modo originario o derivativo de adquirir el dominio. *La usucapión* es un modo originario de adquirir la propiedad. No existe transferencia ni enajenación alguna. El usucapiente adquiere por el solo hecho de poseer, no porque reciba el bien de algún transfiriente. No existe negocio jurídico alguno. En otras palabras, su derecho no tiene como base o apoyo el del anterior titular.¹³ Por ello también se señala que el usucapiente para adquirir su derecho necesita la

¹³ HERNANDEZ Gil, A. Obras Completas. Volumen II: La posesión. Espasa-Calpe, Madrid 1987, pág. 408 ss.

posesión del bien, a través del tiempo determinado en la ley; por lo que se establece que no hay una relación de causalidad.

La usucapión puede catalogarse como un hecho jurídico preclusivo, esto es que pone fin a los debates sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable tiempo transcurrido, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor). Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad por la que todos los debates potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos.¹⁴

Por otro lado para el autor Albaladejo señala que: “El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertado o no acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado. Todo lo demás, que se diga sobre el fundamento de la usucapión, son músicas”.¹⁵

2.1.1.4. Fundamentos de la usucapión

La justificación y fundamentación ha variado con el tiempo. Los moralistas medievales y modernos la consideraban injusta. Venía a interpretarse

¹⁴ FALZE, Angelo, *Voci di Teoría Generale del Diritto*, (Voz: Efficacia Giuridica), Giuffrè Editore, Milán 1985, pág.410.

¹⁵ ALBALADEJO GARCIA, Manuel. *La usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004, Pág.14.

como un hurto legítimo consentido por razón de paz social (Álvarez Caperochipi).

Se fundamenta la usucapión en dos hechos que resultan insuficientes:

a) Si el titular de un derecho real no obra, se extingue la reivindicación y que el poseedor queda exento de devolver el bien y b) Supone la renuncia presunta del anterior titular porque va contra el principio de que la renuncia debe ser expresa o, al menos clara e inequívoca.¹⁶

El auténtico fundamento, en opinión de Álvarez Caperochipi, es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad; es algo más que un medio de prueba de la propiedad o instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma de la propiedad. El substrato dogmático de un orden social patrimonial.¹⁷

La apariencia resulta así la realidad del dominio y, en el fondo, es la realidad misma.

“La apariencia es la exteriorización habitual de los criterios de justicia y retribución de un ordenamiento”.

Si la usucapión se funda en la apariencia, es necesario fijar los confines de esta apariencia; ella no puede ser ilimitada. La usucapión, como se ha dicho, “en su aspecto positivo, responde a la necesidad de situar dentro de unos límites la incertidumbre de los derechos. Y por otro lado, en su aspecto negativo, es la sanción impuesta al propietario negligente”. La usucapión tiende, a coincidir titularidad y ejercicio (triumfa el ejercicio del derecho sobre el derecho mismo) (Hernández Gil).

¹⁶ HERNANDEZ GIL, A. Op.cit.p.409.

¹⁷ ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, J.A. Op.cit., pág. 147.

Como afirma este autor, la usucapión representa también una superposición del hecho sobre el derecho.

La usucapión pone fin a la incertidumbre o apariencia del derecho, puesto que es la realidad misma. No se trata de una renuncia presunta, sino prácticamente expresa. Al no accionar el propietario (negligente) contra el usucapiente, éste es quien goza y usufructúa el bien. Desde esa perspectiva, la usucapión constituye uno de los soportes fundamentales de todo sistema jurídico. Además de otorgar seguridad jurídica a las personas, contribuye a la paz social, a la justicia. Estabiliza las relaciones entre las personas.¹⁸

Los fundamentos que explican la usucapión normalmente son dos, y tiene directa relación con la naturaleza de este instituto jurídico, cuál es, una situación activa que encarna el aprovechamiento efectivo de la riqueza, la del poseedor, y otra situación abstencionista, emanada del propietario, de quien no hace nada por recuperar la posesión del bien y sin plantear, siquiera, la reclamación judicial por la cosa. Así, se dice que la usucapión se justifica como premio a quien usa y disfruta de los bienes, explotándolos y aprovechándolos pues esa es la razón última que subyace tras el reconocimiento de los derechos reales (motivo objetivo). Por otro lado se dice que la usucapión es un castigo al propietario inactivo y cuya conducta produce daño a la economía en general pues deja que la riqueza se mantenga improductiva (motivo subjetivo).¹⁹

¹⁸ RAMIREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de derechos Reales Tomo I: Posesión, Editorial Rhodas, Lima 1996.pág.387

¹⁹ GONZALEZ BARRON, Gunther Hernán. Dogmática Jurídica (Teoría) de la Usucapión. Jurista Editores. Lima. pág.28 y 29.

Cabe señalar que González Linares al referirse al tema de la prescripción que encuentra los fundamentos en las razones siguientes:

1.- En la prescripción tenemos la presencia de una institución de orden público, nos acota que el Estado tiene un alto interés en liquidar situaciones o relaciones jurídicas que causen inseguridad dentro de la interacción social. Es como el Estado armoniza o enlaza el interés público con el interés privado.²⁰

2.- En poner término o fin a la prolongada o dilatada actitud negligente del acreedor ante la oportuna reclamación de su derecho crediticio frente al deudor.²¹

3.- En el abandono o el desinterés del titular del derecho real de propiedad para ejercer la posesión de manera efectiva sobre los bienes muebles e inmuebles, permitiendo que otro la ejerza con las prerrogativas de un propietario.²²

4.- En la aspiración del Derecho, de otorgar estabilidad con seguridad jurídica a todas las relaciones humanas, evitando la incertidumbre y la zozobra que no pueden permanecer por tiempo indefinido. Situaciones que deben acabarse con la aplicación del plazo prescriptorio en cualquiera de sus formas.²³

5.- En el interés de la misma sociedad de consolidar o perfeccionar el derecho de propiedad teniendo como base el ejercicio real, efectivo, directo, pacífico y público de la posesión, a favor de su poseedor, por el

²⁰ GONZALEZ LINARES, Nerio. Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales. Editorial Palestra. Lima 2007, pág. 376 y 377.

²¹ Ob. Cit. Pág. 777

²² Ob. Cit. Pág. 777

²³ Op. Cit. Pág. 777

plazo establecido en la ley- Transformando el hecho posesorio en un derecho.²⁴

6.- El fundamento general de la prescripción está en los intereses superiores a la sociedad, la cual exige un fin para todas las situaciones y relaciones jurídicas que se mantienen en el tiempo denotando inseguridad, incertidumbre, inestabilidad o zozobra: circunstancias estas que afectan a los grandes fines del derecho como la justicia, la seguridad, la paz, el bien común, que no son sino, los valores del Derecho mismo encaminados a la consolidación de sus propias instituciones jurídicas.²⁵

7.- La prescripción contribuye a la efectiva funcionalidad social del derecho civil patrimonial, al perfeccionar o consolidar los derechos patrimoniales y extra patrimoniales de las personas, asegurando la paz social.²⁶

2.1.1.5. Teorías de la usucapión

- **Teoría subjetiva**

Señala que el fundamento está en la renuncia, el abandono o la voluntad de renunciar al derecho real que tiene el titular no ejercitando ninguna acción de defensa frente a la posesión de otro. Sin embargo esta teoría hay que rechazarla pues bastaría con demostrar que esa voluntad de renuncia no existe para invalidar la usucapión.

²⁴ Op. Cit. Pág. 777

²⁵ Op. Cit. Pág. 777

²⁶ Op. Cit. Pág. 777

- **Teoría Objetiva**

Señala que el fundamento es dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el statu quo de la posesión. Es decir, que exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho. El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida. Lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, que carece de eficacia posesoria.²⁷

2.1.1.6. Efectos de la usucapión

Los efectos que produce la usucapión se señalan los siguientes:

- 1.- Otorga seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, y en especial a la propiedad, ésta no es sino, la columna vertebral del derecho privado patrimonial.²⁸
- 2.- Consolida la posesión (hecho) transformándola en propiedad (derecho).²⁹
- 3.- Remedia la carencia de pruebas en tracto sucesivo descendente del derecho de propiedad.³⁰

²⁷ GUERRERO PAREDES, Gladys Roxana. La Prescripción Adquisitiva De Dominio De Bienes Inmuebles En Sede Notarial (MONOGRAFIA). Instituto de Capacitación Jurídica. Pág. 21

²⁸ GONZALEZ LINARES, Nerio Op.cit., pág. 389

²⁹ Op. Cit. Pág. 389

³⁰ Ibidem

4.- Sanciona la desidia, negligencia y el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio del derecho.³¹

2.1.1.7. Clasificación de la prescripción

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en materia de derechos reales la clasificación sería la siguiente:

1.- Por la naturaleza de los bienes:

1.1. Prescripción adquisitiva de bienes inmuebles (art. 950).

1.2 Prescripción Adquisitiva de bienes muebles (art. 951).

2.- Por el tiempo:

2.1.- Prescripción adquisitiva ordinaria o corta (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).

2.2.- Prescripción adquisitiva extraordinaria o larga (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).

3.- Por la materia:

3.1 Prescripción adquisitiva civil (artículos 950 a 953 del Código Civil Peruano).

3.2 Prescripción adquisitiva agraria (Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 653).

3.3 Prescripción adquisitiva administrativa (Decreto Legislativo 667, Ley 27161).

³¹ Ibidem

- **Prescripción adquisitiva corta (ordinaria)**

La usucapión corta u ordinaria acoge en su regulación positiva al poseedor *ad usucapionem* con justo título y buena fe, con el objeto de perfeccionar o consolidar el título, lo que evidencia que, no se trata de cualquier poseedor, sino de uno con justo título y buena fe. Pero señalemos que es Justo Título para algunos autores como Highton, y nos acota que justo título es <todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa>. Por su parte afirma López de Zavala: <sabemos que el justo título, para la prescripción breve, es un negocio jurídico que tiene ciertas bondades y presenta ciertos defectos que la usucapión está destinada a corregir>. Para el autor González Linares señala que es la calidad del justo título que va acompañada del principio de buena fe.

Justo Título en la usucapión significa que la posesión ejercida por el usucapiente se debe a la causalidad provocada por una transmisión onerosa de la propiedad, pero que no le otorga suficiente titularidad al adquirente del derecho real (propiedad), porque se originó sin la legitimación del derecho subjetivo material del transmitente, o en su caso, en virtud de un acto sin validez ni eficacia. Por ello se establece que justo título es aquel que reúne los requisitos para la transferencia de la propiedad, pero le falta el elemento de mayor sustantividad, que es la legitimidad del derecho que le conceda la facultad de disposición, y es precisamente esta anomalía la que deber ser superada o convalidada por

la usucapión corta, porque si no fuera así la prescripción corta no tendría objeto.³²

El justo título fundamenta el hecho de haber ejercido la posesión como propietario, es el que habla que dicho título tuvo origen de quién no era el propietario para transferir, sin embargo, engendró la buena fe en el adquirente basada en la creencia firme de que su transferente fue dueño del bien y que posee como propietario.³³

Buena Fe en la prescripción adquisitiva corta, la buena fe como señala el autor De Los Mozos, José Luis encuentra su normal vinculación con el justo título, éste se halla adherido a la buena fe, y juntos operan para alcanzar a la usucapión corta. La relación entre el justo título y buena fe es claramente entendida por De Ruggiero³⁴, cuando afirma que <la buena fe es la conciencia que se tiene que con la adquisición no se vulnera el derecho ajeno, porque se ignora los vicios del título de la posesión>.

Lo que interesa en la configuración de la usucapión corta es que el transferente, al momento de la transferencia, no tenía el poder de enajenación o de disposición del bien, siendo esta situación totalmente ignorada por el adquirente, porque creía haber adquirido de su verdadero propietario. Todo ello debe concentrarse en la convicción y la buena fe del poseedor.

Posesión Pacífica y pública

³² GONZALES LINARES, Op.cit., p 405

³³ GONZALES LINARES, Op.cit., p 407

³⁴ DE RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Volumen I. trad. de Ramón Serrano, 4ª Edición. Editorial Reus S.A. Madrid 1929. pág.659.

La posesión ejercida como propietario con justo título y buena fe, está destinada a perfeccionar y consolidar la propiedad, para cuyo objeto debe el poseedor reunir, entre otros, los presupuestos que ya hemos señalado, pero esa posesión debe además de ser como propietario con justo título y buena fe deber ser también conducida de manera pacífica y pública.

Si hablamos de posesión pacífica nos referimos que es la posesión libre o exenta de violencia. Es posesión no violenta. En la doctrina clásica se exigía que tanto la adquisición cuanto la continuidad o continuación de la posesión debían fundarse en la no utilización de la fuerza o violencia.³⁵ Se excluye por tanto la utilización de la fuerza tanto física (material) como mortal. Por ello la pacificidad se entiende como lo opuesto a la violencia. Levitan afirma: "Si la posesión no comienza sino después de cesar la fuerza o violencia (art.3.959 del Código Argentino), para usucapir se requiere que la posesión sea pacífica. Pero basta que la pacificación se entienda durante el plazo prescriptorio. No interesa si en su origen hubo violencia o fuerza.

El requisito de pacificidad debe entenderse con el artículo 920 que autoriza al poseedor el uso de la fuerza, pero no por ello su posesión se convierte en violenta, puesto que el fundamento de esto es la presunción de propiedad que protege la posesión(art. 912).

Posesión Pública, es la posesión conocida cuando su adquisición y ejercicio no son ocultos. Lo público es lo opuesto a lo clandestino o secreto.

Se fundamenta en que el poseedor debe conducir su posesión de forma tal que sea conocida por todos, y además conducirse "con naturalidad que le

³⁵ Así, DE RUGGIERRO, estimaba a la posesión pacífica como "aquella que se adquirió y mantuvo sin violencia alguna, física o moral" y; por consiguiente, "la violencia debe faltar tanto en el momento de la adquisición como después..."p.841

daría tener un derecho legítimo". El poseedor, al ejercitar su derecho sobre el bien, se conduce como dueño, y la única forma de que así sea es la publicidad, en modo alguno la clandestinidad, es lo opuesto.³⁶

En conclusión se señala que la posesión *ad usucapionem* con sus notas características de posesión continua, pacífica y pública, constituye el reverso de la posesión viciosa, que es interrumpida, violenta y clandestina.

- **Prescripción adquisitiva larga (extraordinaria)**

De conformidad con el art. 950, Código Civil, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapación extraordinaria cuando se tiene una posesión continua, pacífica pública y en concepto de propietario por el plazo de diez años, sin ningún requisito adicional de orden formal.

A esta premisa podemos añadir que el Estado tiene un gran interés en el intercambio de los bienes, la funcionalidad social y el movimiento económico financiero de los mismos.

También sabemos que la posesión para prescribir debe ser continuada o no interrumpida; pero esta continuidad no sólo es material, sino también jurídica. El plazo de los diez años que exige la ley, es el lapso de tiempo de ejercicio de la posesión ininterrumpida o continuada.

Para adquirir la propiedad mediante el modo de la prescripción larga o extraordinaria no son necesarios el justo título y la buena fe, lo que son propios de la usucapación corta. En la prescripción larga basta el ejercicio de la posesión, como propietario, sin tener vínculo jurídico con tercero,

³⁶ RAMIREZ CRUZ, Eugenio. Op.cit. p.387

posesión que debe ser ejercida en forma pacífica y de manera pública por el plazo mínimo de diez años continuados.

El fundamento de esta especie de prescripción adquisitiva larga está en la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles.

2.1.1.8. Renuncia a la prescripción

Se ha establecido que las normas jurídicas que regulan la prescripción son de orden público, por lo tanto no son susceptibles de renuncia a priori, sino a posteriori. Esta situación no admite sea confundida con la renuncia al derecho de prescribir, la que está prohibida (artículo 1990 del Código Civil)³⁷. En el caso de que el prescribiente, dice Acevedo³⁸ reconozca derecho ajeno antes de cumplirse la prescripción, no puede usucapir, no porque renuncie a ella, sino porque presentaría una causa voluntaria de interrupción de la posesión ya que no puede renunciarse a un derecho cuando se reconoce no haber sido titular de él.

Se puede enunciar expresa o tácitamente a la prescripción ya ganada.

Renuncia tácita.- Se presenta cuando el que tiene derecho para usucapir demuestra por acto propio reconocer a un tercero como a propietario, v.gr., si el poseedor con plazo prescriptorio listo para hacerlo valer, suscribe un contrato de arrendamiento con este acto dejó de ser poseedor ad usucapionem, para pasar a ser conductor arrendatario, sin ninguna opción para usucapir, o sea, perdió la calidad de ser poseedor como propietario.³⁹

Renuncia expresa.- Esta renuncia puede tener lugar cuando el

³⁷ GONZALEZ LINARES, Op.cit., pág. 415

³⁸ ACEVEDO PRADA, Luis, A. La prescripción y los procesos declarativos de pertenencia, Temis, Santa Fe de Bogotá, 1999, pág. 110

³⁹ GONZALEZ LINARES, Op.cit., pág. 416

prescribiente de manera clara y escrita reconoce que no es el propietario sino otra persona, v gr., en un proceso sobre reivindicación, en la contestación a la demanda o en la secuela del proceso alcanza escrito afirmando categóricamente que reconoce al demandante como dueño del bien (artículo 221 del Código Procesal Civil).

Castañeda⁴⁰, señala que renunciar al objeto mismo que la prescripción ha hecho adquirir; por consiguiente puede hacerlo el que tenga capacidad para enajenar. Pero renunciar anticipadamente al derecho de prescribir, importa derogar por pacto una ley que interesa al orden público. En consecuencia el reconocimiento resulta radicalmente destructivo del derecho a la usucapión ordinaria, como lo es también para la extraordinaria. Por otro lado se señala que la prescripción no opera de pleno derecho; o sea, cual sea la clase de prescripción no puede ser declarada ex officio por el Juez, debe ser siempre invocada; de igual modo también la renuncia es acto de disposición del prescribiente, siempre sobre la ya otorgada, y producirá los mismos efectos que la interrupción al reconocerse a tercero como a propietario del bien, en el fondo se está renunciando expresamente a la prescripción.

2.1.1.9. Derecho comparado

En Venezuela

⁴⁰ CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. Los Derechos Reales, 4ª Ed., Lima 1973

- Artículo 1952.-- La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación, por el tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la Ley.

En Colombia

- Artículo 2512. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

En Chile

- Artículo 2492. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción.

En Ecuador

- Artículo 2392.- Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto

tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción.

En España

- Artículo 1930.- Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.

También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.

En Costa Rica

- Artículo 850.- La prescripción no puede renunciarse anticipadamente, pero se puede renunciar la cumplida.
- Artículo 851.- La renuncia de la prescripción puede ser tácita; y resulta de no oponer la excepción antes de la sentencia firme, o de que quien puede oponerla manifieste por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor.

2.2.2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN VIA NOTARIAL

Como se puede apreciar, la usucapción en sede notarial es un trámite expeditivo, por tal motivo mucho de los operadores inmobiliarios ven en ella una herramienta muy útil. El tiempo ahorrado en su trámite es una de las mayores ventajas que ofrece esta forma de prescripción adquisitiva de

dominio, notarial; pudiendo acudirse a ella siempre que no existiese fuente de conflictos en cuanto a derechos involucrados y se cuente sobre todo con una serie de documentos de corte técnico-formal para acreditar la posesión animus domini.

2.2.2.1. Antecedentes

La prescripción Adquisitiva de inmuebles fue introducida como competencia notarial a partir del año 1999, con la dación de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, publicada el 20 de Julio de 1999. Trámite notarial cuyo procedimiento fue detallado posteriormente a través del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (Reglamento de la Ley 27157) y la Ley 27333 (Ley Complementaria de la Ley 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones), publicada el 30 de Julio del 2000. Normas que en la actualidad cumplen un rol efectivo para el saneamiento de inmuebles urbanos, ya que se trata de una vía rápida para la declaración de propiedad. Un procedimiento cuya duración en promedio es de cuatro meses. La Ley 27157, fue emitida con la finalidad de regularizar las edificaciones, declaratorias de fábrica, independizaciones y reglamentos internos que por diferentes razones no habían logrado ingresar al registro Público, principalmente por no haber obtenido la licencia de construcción y/o el certificado de conformidad de obra que exigían las municipalidades. Se trataba entonces de edificaciones nuevas, modificaciones, remodelaciones o ampliaciones de la fábrica que se habían realizado de manera informal y, por lo tanto, sin un control

respecto a la seguridad de la obra o del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios que deben respetarse en estos casos. La Ley 27157 es una Ley de Excepción de las que surgen cada cierto tiempo, como una manera de regularizar la informalidad en la que crece el campo inmobiliario, específicamente en el ámbito de predios urbanos, para que de esta manera puedan acceder a los beneficios que otorga la formalidad, como puede ser el acceso al crédito o la revalorización de las propiedades, al contar con el saneamiento correspondiente. Dicha norma estableció mecanismos no municipales para la regularización, mediante la utilización de formularios registrales, informes técnicos de verificación y planos elaborados por verificadores, que podían ser ingenieros civiles o arquitectos, para lo cual se creó un registro de verificadores, asimismo se otorgó facultades al notario para la certificación de estos documentos. En el artículo 7º de la Ley 27157 se incorporó lo que se denominó la “regularización de edificaciones sin contar con título de propiedad”, con la sola posesión por diez años de manera pacífica, pública, continua y como propietario, recogiendo de esta manera lo contemplado en el artículo 959, primer párrafo del código civil. Sin embargo, la Ley 27157 no reguló el procedimiento concreto en la vía notarial para obtener el título de propiedad a través de la prescripción. Para ello se emitió el Decreto Supremo número 008-2000-MTC y la Ley 27333 donde se precisaron los alcances del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio. El Estado ha pretendido y pretende que de una vez por todas se encuentre el camino más viable, para poder “regularizar” el derecho de propiedad sobre un terreno urbano, así como la fábrica mandada a construir sobre aquel

terreno, este inscrito o no en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de los Registros Públicos donde se ubica el inmueble.⁴¹

Sobre la Ley 27157

Publicada el día 20 de Julio de 1999 y su reglamentación aprobada a través del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC del 16 de Febrero del 2000, han significado la introducción de un nuevo régimen de saneamiento inmobiliario y de regularización de la inscripción registral de inmuebles y edificaciones, que ha modificado de manera trascendente toda la regularización preexistente y que por largos años ha sido utilizada por los distintos operadores jurídicos vinculados al sector inmobiliario. Para tal efecto, como elemento necesario para dicha regularización, establece mecanismos que permiten la regularización registral de la propiedad del terreno, de modo tal que se otorga calidad de títulos susceptibles de inscripción a documentos privados de fecha cierta e inclusive establece dos nuevos Procedimientos no Contenciosos de Competencia Notarial: El Procedimiento Notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio y el Procedimiento Notarial de Formación de Títulos Supletorios. Como resulta evidente, la importancia de las disposiciones contenidas en los acotados dispositivos legales dio lugar a que, hasta la promulgación de la Reglamentación de la Ley, sancionada por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, tanto los particulares, profesionales, empresas particulares, notarios y los organismos registrales, experimentarían un prolongado período de

⁴¹ GUERRERO PAREDES, Gladys Roxana. La Prescripción Adquisitiva De Dominio De Bienes Inmuebles En Sede Notarial (MONOGRAFIA). Instituto de Capacitación Jurídica. Pág. 21

indefinición, en la que los distintos agentes involucrados con las actividades inmobiliarias, no encontraban la manera legal ni técnicamente eficiente para dar operatividad a los nuevos procedimientos destinados a lograr la inscripción registral de los predios. Inclusive la inscripción registral de actos que no revestían mayor complejidad, se tornó sumamente difícil en un primer lugar debido a la carencia de normas reglamentarias y luego, ya dictado el Reglamento antes mencionado, por la carencia de criterios interpretativos claros que permitieran la aplicación adecuada de la normatividad legal vigente. Ante dicha situación, más aun teniendo en cuenta que la nueva legislación se encuentra destinada a lograr una simplificación de los procesos existentes para lograr el saneamiento registral de los predios urbanos, diversas instituciones públicas y privadas asumieron el reto de lograr, a través de la expedición de normas complementarias y la realización de eventos académicos referidos a los temas regulados por la Ley N° 27157, que la aplicación del mencionado régimen legal fuera viable y sobre todo beneficioso para la comunidad.

A ello se suma, la introducción de nuevas modificaciones normativas, como la establecida por la Ley N° 27333, denominada Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asunto no Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones (Publicada el 30 de Julio del 2000), la cual contiene, fundamentalmente previsiones relacionadas con el procedimiento de regularización establecido por el Título I de la Ley N° 27157, siendo sumamente relevantes las modificaciones que establece respecto al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial.

A través de estas normas, lo que se busca es simplificar el trámite por el cual se reconozca el derecho de propiedad por el transcurso del tiempo, a quien posee un bien inmueble por más de diez años (o cinco años con justo título), en forma pacífica, pública, continua, notoria y a título de propietario, exigiéndosele únicamente que cumpla con presentar los requisitos formales que establece la Ley; para ello es imprescindible la participación de los profesionales, Ingenieros civiles o Arquitectos “colegiados”, que, registrados en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) del lugar donde ejerzan su función verificadora, certifiquen los datos técnicos como: área, perímetro, linderos, planos de ubicación, perimétrico, distribución, memoria descriptiva. Todo ello a través de los certificados de parámetros urbanísticos e informe técnico respectivamente. De esta forma se permite no sólo el acceso al “Registro de la Propiedad Inmueble” sino también y sobre todo, que “el propietario legalmente reconocido” pueda acceder a créditos bancarios o financieros.⁴²

Lo importante es que de esta manera se está pretendiendo obtener la garantía y seguridad del derecho que una persona ejerce sobre un bien que posee y/o sobre una construcción de la cual se beneficia.⁴³

Las instancias jurisdiccionales son competentes para cualquiera de estas, en cambio en sede notarial sólo puede solicitarse la prescripción larga (bienes muebles e inmuebles).

⁴² GUERRERO PAREDES, Gladys Roxana. La Prescripción Adquisitiva De Dominio De Bienes Inmuebles En Sede Notarial (MONOGRAFIA). Instituto de Capacitación Jurídica. Pág. 21

⁴³ SALAZAR PUENTE DE LA VEGA, Mercedes. (2007) “Protocolo Notarial”. Editora Jurídica Grijley. Cuzco – Perú. Págs. 371-372

2.2.2.2. Aspectos procedimentales de la prescripción notarial

Podrá solicitar prescripción adquisitiva notarial toda persona que cumpla con los requisitos señalados por el Código Civil tales como, posesión del bien de manera pública, pacífica, continua, que la posesión haya sido ejercida como propietario y que esta posesión haya cumplido con el tiempo establecido por la ley; sin embargo, además de estos requisitos hay dos cuestiones previas muy importantes que son: la prohibición de oposición en el procedimiento no contencioso y los bienes aptos para ser adquiridos por prescripción adquisitiva notarial.

La Ley N° 27157 sostiene que el notario puede conocer del procedimiento de prescripción adquisitiva independientemente si el predio se encuentra inscrito o no. Veamos algunos aspectos relevantes:

1. Solicitud

El trámite se inicia por petición escrita de los interesados⁴⁴ o sus representantes (autorizada por un letrado colegiado), señalando nombre, identificación y dirección de todos los interesados, el motivo de la solicitud, el derecho que los asiste y el fundamento legal⁴⁵. Se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble⁴⁶. Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma

⁴⁴ Con respecto a los bienes sujetos a la sociedad de gananciales objeto de usucapión, se ha sostenido en sede administrativa: "Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales" (XLVI Pleno - Criterio sustentado en la Resolución N° 073-2009-SUNARP-TR-A del 26 de febrero de 2009 y Resolución N° 283-2007-SUNARP-TR-A del 27 de diciembre de 2007).

⁴⁵ Artículo 5 de la Ley N° 26662

⁴⁶ Artículo 5 de la Ley N° 27333

contenga los requisitos previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite⁴⁷.

a. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

b. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. El juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien. (Opcional) Aclaración se acompañara los planos de ubicación y perimétricos ge referenciados con coordenadas UTM (...) no es necesario que los planos sean visados por la autoridad municipal⁴⁸.

c. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

2. Anotación preventiva

⁴⁷ Artículo 5 inc. b) de la Ley N° 27333

⁴⁸ En los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes (art. 2.1 de la Ley N° 27333)

Procederá la anotación preventiva solo en el supuesto de que el predio esté inscrito⁴⁹. Si no es realizada la anotación por el notario, ello no constituye una limitación para la inscripción definitiva del dominio del usucapiente⁵⁰.

3. Notario competente

El notario competente será aquel de la provincia donde se encuentra el inmueble⁵¹.

4. Testigos

Los testigos suscribirán la solicitud indicando conocer al peticionario y precisando su tiempo de posesión (art. 5 inc. b) de la Ley N° 27333). Se acompañarán sus documentos de identidad para verificar edad y si domicilian en la provincia, precisando su domicilio para efecto de notificaciones. Asimismo, se ofrecerá la declaración testimonial de no menos de tres testigos ni más de seis mayores de 25 años de preferencia que sean vecinos (colindantes del predio). Si el notario lo considera necesario puede llamarlos a su despacho para tener mayor elemento de convicción o si desea puede tomar la manifestación de estos cuando se

⁴⁹ Resolución N° 013-2003-SUNARP/SN.

Numeral 5.3.- Para la anotación preventiva se requiere el oficio, copia certificada de la solicitud (sin anexos) y copia certificada de planos de ubicación y localización del predio. Si el petitorio se modifica en el proceso, ello no implica la modificación de la anotación como requisito previo para la inscripción del acto definitivo.

⁵⁰ La anotación de la solicitud de usucapición no es acto previo. Puede inscribirse la declaración sin aquélla. Plenos XXVII y XXVIII, 2° Precedente. "La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva". Criterio sustentado en la Resolución N° 839-2007-SUNARP-TR-L del 08 de noviembre de 2007.

⁵¹ Artículo 5 de la Ley N° 27333

elabora el acta de presencia sin perjuicio de que estos suscriban la solicitud para mayor seguridad del trámite⁵².

5. El acta de presencia

El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia⁵³; previamente, se notificará al titular registral y a los colindantes con tres días hábiles de anticipación. Los días deben ser días hábiles no naturales según lo dispuesto por el artículo 147 del Código Procesal Civil que rige supletoriamente a este procedimiento. El momento ideal para la redacción del acta de presencia sería cuando se realice la inspección por razón de inmediatez, y que los presentes firmen el acta⁵⁴.

185832

6. Propietario u ocupantes de los predios colindantes

El Notario notificará a los colindantes cuyas direcciones sean conocidas (art. 5 inc. d) de la Ley N° 27333), nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes. (art. 39 inc. d) y art. 40 inc. c) del Reglamento de la Ley N° 27157). Cuando la dirección de alguno de ellos no fuera conocida se realizara por medio de edictos, siempre y cuando el interesado manifieste que desconoce el domicilio del titular o de quien

⁵² Para la declaración de testigos no necesariamente tiene que efectuarse en el acta de presencia (art. 5 inc. e) de la Ley N° 27333 que modifica incorrecta redacción de artículo 41.1 del reglamento). Asimismo: No es necesario presentar pliego de preguntas. Declaración debe efectuar en forma individual y separada indicando nombre, edad, ocupación, domicilio, si es pariente, cónyuge o concubino del solicitante, si tiene amistad o enemistad con él o interés en el resultado del proceso, si tiene vínculo laboral con él o es su deudor o acreedor (ver art. 224 del CPC) Prohibiciones para ser testigo (ver art. 229 del CPC). La pregunta puede ser solo una respecto a la posesión que alega el solicitante.

⁵³ Artículo 5 inciso e) de la Ley N° 27333.

⁵⁴ Los colindantes pueden dar su declaración en el acto de presencia o después, no es necesario que todos lo hagan solo aquellos que tengan la voluntad de hacerlo y si ello sirve para acreditar más la verosimilitud de la posesión del interesado.

tenga derechos sobre el bien. Si no se ha podido ubicar la dirección domiciliaria de quien tenga derechos inscritos se declarara bajo juramento que se ha realizado todas las gestiones que fueron necesarias para dar con el domicilio. Si se cree necesario para mayor seguridad del trámite se presentara constancias expedidas por el órgano de Identificación Nacional y Estado Civil (RENIEC) respecto de aquellos que tenga derechos inscritos y cuyos domicilios no se hubiese podido localizar. Las notificaciones se efectuarán teniendo en cuenta la Ley de Notariado peruano. En la solicitud se consignara el nombre y dirección del titular registral, de ser el caso⁵⁵. Si el titular registral del predio es una persona jurídica deberá adjuntarse a la solicitud una copia literal de la partida donde figure inscrita.

En general, se consideran interesados:

1. Titular registral (Quien figura como tal en el Registro de Predios, o a criterio del Notario)
2. Colindantes propietarios u ocupantes del predio
3. Testigos cuando hayan consignado su dirección en la solicitud
4. A las personas que en las declaraciones juradas del impuesto predial figuren como poseedoras o titulares de un derecho real o personal respecto al bien, incluyéndose al propietario.

⁵⁵ Artículo 39 inc. b) del Reglamento de la Ley N° 27157. Al respecto: "Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo". XXVII - XXVIII Pleno - Criterio sustentado en la Resolución N° 316- 2007-SUNARP-TR-L del 18 de mayo de 2007 y N° 520-2007-SUNARP-TR-L del 31 de julio de 2007.

7. La usucapión notarial

Procede cumplidos los diez años, independientemente de los requisitos de la prescripción corta o larga. En ocasiones se ha señalado a nivel notarial que si el predio no está inmatriculado, la vía idónea para la regularización es la formación de títulos supletorios, y cuando sí lo esté es la prescripción adquisitiva. Sin embargo, la Ley N° 27157 señala que se puede tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un predio esté inmatriculado o no. Si es posible suma de plazos posesorios de acuerdo a las disposiciones del Código Civil, se presentara el documento en el que consta la transferencia de la posesión cuyas firmas o fechas hayan sido certificadas por un juez o un Notario, si se cuenta con una escritura o inscripción registral mucho mejor. Si el bien objeto de posesión fue adquirido por medio de la posesión civilísima se deberá acreditar la calidad de heredero en virtud de una sucesión intestada o testada.

8. Anexos y pruebas.

Debe cumplirse con la presentación de planos de ubicación y perimétricos georreferenciados con coordenadas UTM (firmados por ingeniero Civil o arquitecto visados por la Municipalidad) y de distribución de ser el caso. Asimismo, se incluirá la memoria descriptiva del bien. Para sustentar que el predio tiene la calidad de urbano, existen múltiples criterios a nivel notarial: Si no se cuenta con proyecto de habilitación urbana pero si con zonificación urbana la calidad de urbano podrá realizarse a través del certificado de zonificación o certificado de parámetros emitido por la municipalidad distrital. Es procedente la inscripción de declaración de prescripción

adquisitiva y títulos supletorios de predios ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la habilitación, siempre que la municipalidad certifique que predio cuenta con zonificación urbana. (Directiva 5.1 N° 013-2003- SUNARP/SN).

Certificado de Compatibilidad de uso.

Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios⁵⁶.

A efectos de concluir que estamos ante un predio ubicado en zona urbana, debe presentarse un certificado de zonificación expedido por funcionario competente de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad al que se le adjunte el plano, u otro certificado como el de parámetros urbanísticos y edificatorios que acredite fehacientemente la condición de urbano del predio (Res. N° 472-2006-SUNARP-TR-L)

En cuanto a la prueba de la posesión, se adjuntará:

1. Certificado municipal de posesión (puede sustituirse por uno relativo a la calidad de contribuyente) no es obligatoria su presentación.
2. Recibos de pago de impuesto predial, arbitrios u otros que graven el predio (facultativo a criterio del notario.)
3. Recibos de pago de servicios públicos: agua, luz, teléfono, etc. (no obligatorio ni legalmente previsto pero recomendable)
4. Declaración testimonial de los testigos

Como medios de publicidad del dominio del anterior dueño se utiliza, según inmatriculación:

⁵⁶ Las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios son regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros; según las definiciones del Reglamento de la Ley N° 27157.

1. Copia literal de los asientos del registro público con una antigüedad no menor de 10 años. (Prescripción sobre predio inscrito)
2. Certificado negativo de catastro (prescripción sobre predio no inscrito)

9. Publicidad del procedimiento

El notario fijará carteles en los lugares más visibles de la edificación cuyo saneamiento se solicita (art. 40 de la Ley N° 27157).

En cuanto a las publicaciones, deben efectuarse de la siguiente forma:

De incluir el resumen de la solicitud que contenga que identifiquen el proceso, nombre y dirección del notario.

Publicación efectuada por tres veces con intervalos de tres días. Se contabilizan días hábiles en concordancia con el artículo 141 del Código Procesal Civil y artículo 5 inciso j) de la Ley N° 27333; debiendo realizarse en dos diarios: El diario oficial El Peruano o algún otro autorizado a publicar avisos judiciales, y uno de circulación nacional.

Esta regla también procede para publicar la notificación edictal (art. 168 del CPC). La oposición que genere cualquier interesado es incausada, pudiendo ser verbal o escrita.

10. Declaración de propiedad

La escritura pública debe ser suscrita por los interesados aparejándose el acta de presencia, publicaciones y demás documentos presentados para dar mérito al dominio.

2.2.3. NULIDAD DE ACTO JURIDICO

2.2.3.1. Acto jurídico

El acto jurídico es el acto humano, voluntario, lícito, con “manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas” (art. 140). En otros términos, el acto jurídico es la manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos que el ordenamiento reconoce y tutela.

Tradicionalmente se define al acto o negocio jurídico como una o más declaraciones (o manifestaciones) de voluntades orientadas a producir efectos reconocidos y garantizados por el ordenamiento jurídico. Con esta definición del acto jurídico se coloca en el centro del Derecho civil a la voluntad de los particulares, fruto de la ideología del ochocientos desarrollada inmediatamente después de la revolución francesa que dio la máxima importancia al individuo y a sus derechos. El acto o negocio jurídico en general y el contrato en particular eran los instrumentos para que se realice la voluntad, de modo que cada uno sea legislador en su propia esfera jurídica. Tratándose del contrato, su regulación se hizo sobre la base de la libertad: libertad de celebrar o no un contrato, de escoger a la persona con quien se quiere celebrarlo, libertad para determinar el contenido del contrato. La justicia contractual es el fruto de la libre contratación de las partes, puestas sobre un plano de igualdad formal.⁵⁷

Atendiendo a la noción incorporada al artículo 140, el acto jurídico es una manifestación de voluntad, lo que hace de la voluntad la esencia misma del acto pero requiere de su manifestación, lo que nos lleva a la conclusión que

⁵⁷ TORRES VASQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico, Editorial Idemsa, Lima Perú, 2007.

sin una voluntad que sea manifestada no puede existir un acto jurídico. De ahí, entonces, que la manifestación de voluntad constituya un requisito de validez al que siguen los demás enumerados por el artículo 140, lo que significa que la manifestación de voluntad debe emanar de un sujeto capaz, tener un objeto física y jurídicamente posible, y también determinado o, por lo menos, determinable, tener una finalidad lícita y de la observancia de la forma prescrita por la ley.⁵⁸

2.2.3.2. Nulidad de acto jurídico

Partiremos por señalar que la voz Nulidad deriva de la palabra Nulo, vocablo cuyo origen etimológico proviene de *nullus* que debe entenderse como falta de valor y fuerza para obligar o tener efecto, por ser contrario a las leyes o por carecer de las solemnidades que se requieren en su substanciación o en su modo.

En el Diccionario Jurídico Cabanellas, encontramos una definición del término nulidad dentro del ámbito procesal y que comprende a su vez una clasificación, así citando a Gelsi Bidart, se entiende por nulidad procesal: "El estado de inexistencia (no ser, nada jurídica) de un acto procesal; provocado por su desviación o apartamiento del tipo legal respectivo, sea en su propia estructura (vicios o defectos de sus requisitos internos) o en sus antecedentes o circunstancias externas procesales, que se traduce por la ineficacia para producir su (o sus) efectos propios y que puede presentarse desde su comienzo (nulidad) o al principio solo, en potencia,

⁵⁸ Código Civil Comentado, Gaceta Jurídica, Lima Perú, Pág. 600.

requiriendo una resolución jurisdiccional que lo constituye (anulabilidad), según sea la gravedad de aquel apartamiento"⁵⁹

Entre las definiciones clásicas podemos citar al renombrado procesalista, Hugo Alsina, para quien la Nulidad "Es la sanción por la cual la ley priva a un acto jurídico procesal de sus efectos normales, cuando en su ejecución no se han guardado las formas prescritas para ello".⁶⁰

Por su parte, Eduardo J. Couture afirma que "La nulidad consiste en el apartamiento de las formas necesarias establecidas por la ley".⁶¹

"El acto jurídico nulo constituye tanto el estado de un acto que se considera no sucedido como el vicio que impide a este acto la producción de sus efectos, la nulidad puede resultar de la falta de las condiciones necesarias y relativas, sea a las cualidades personales de las partes, sea a la esencia del acto; y lo cual comprende sobre todo la existencia de la voluntad y la observancia de las formas presentadas para el acto. Puede resultar también de una ley. Los jueces no pueden declarar otras nulidades de los actos jurídicos que los expresamente establecidos en los códigos"⁶²

La nulidad, sea absoluta o relativa, es una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de defectos o vicios en el momento de su celebración. Esto significa que la nulidad solamente se produce por una causa originaria, congénita, orgánica. Consustancial al acto, como es la violación

⁵⁹ CABANELLAS, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual (Tomo V)", Editorial Heliasta, S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 2003, Pág. 594.

⁶⁰ ALSINA Hugo "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", Editorial Justicia, Buenos Aires, Argentina, 1963, Pág. 354.

⁶¹ COUTURE, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Cuarta Edición Póstuma, Buenos Aires: Euros Editores. 2002. Pág. 116

⁶² GUILLERMO CABANELLAS, Diccionario Jurídico. Tomo IV, Pág. 587.

de una norma imperativa, la falta de un requisito de validez o la existencia de vicios de la voluntad.⁶³

2.2.3.3. Doctrina

Julien Bonnecase

La inexistencia se produce cuando al acto jurídico le faltan uno o todos sus elementos orgánicos o específicos, esto es, sus elementos esenciales.⁶⁴

Julio Cesar Rivera

La nulidad es una sanción legal que priva a un acto jurídico de sus efectos propios o normales, por adolecer de defectos originarios, orgánicos y esenciales, a través de un proceso de impugnación y declaración.⁶⁵

Emilio Betti

El acto nulo no producirá efecto jurídico alguno, pues, aun cuando las partes puedan, por distintos motivos dar ejecución al negocio nulo, por ejemplo cumpliendo las prestaciones pactadas, esto significará sólo un efecto práctico, o una cuestión de hecho, mas no de un efecto jurídico.⁶⁶

⁶³ TORRES VÁSQUEZ Aníbal -Acto Jurídico-Tercera Edición-Edit. Idemsa-2007-pág. 766

⁶⁴ BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil, trad. de José M. Cajica Jr. Tomo II, Derecho de Las Obligaciones de los Contratos y del Crédito. Cárdenas Editor Distribuidor, México DF, 2002 apartado 250, Pág. 280.

⁶⁵ RIVERA, Julio Cesar. Instituciones Del Derecho Civil - Pág. 876

⁶⁶ BETTI, Emilio; Teoría General Del Negocio Jurídico; Editorial Comares S.L. Granada 2000. Pág. 414.

Eduardo Court Murasso

“La nulidad es una sanción civil establecida por la ley por la falta u omisión de requisitos prescritos por la ley para el valor de un acto o contrato en atención a su naturaleza o especie o al estado o calidad de las partes que lo ejecutan o acuerdan y cuyo efecto general es restablecer el autor o partes al estado en que se hallarían si no hubiere existido el acto o contrato nulo”.⁶⁷

Lizardo Taboada Córdova

“El negocio nulo es aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o aquel que teniendo todos los aspectos de su estructura tiene un contenido ilícito, por contravenir las buenas costumbres, el orden público o normas imperativas”.⁶⁸

Aníbal Torres Vásquez

“La nulidad, sea absoluta o relativa, es una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de defectos o vicios en el momento de su celebración”.⁶⁹

Federico De Castro Y Bravo

⁶⁷ COURT MURASSO, Eduardo. Curso De Derecho Civil Teoría Del Acto Jurídico, Chile 2009. pág. 92.

⁶⁸ TABOADA CORDOVA, Lizardo. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato, Editorial Grijley, Lima 2002. Pág. 300.

⁶⁹ TORRES VASQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial Idemsa, Lima Perú, 2007. Pág. 766

“El negocio nulo es “aquel cuya ineficacia es intrínseca, es decir, cuya carencia de efectos negociales ocurre sin necesidad de una previa impugnación del negocio (no cabe la subsanación por confirmación, ni por prescripción)”.⁷⁰

Massimo Bianca

“La invalidez negocial presupone la existencia de un "juicio de conformidad" en virtud del cual se concluye que el negocio no cumple con las "directrices" establecidas por el ordenamiento jurídico”.⁷¹

Biglazzi Geri, Breccia, Busnelli Y Natolli

“La invalidez negocial viene a constituir una sanción que el ordenamiento jurídico impone al negocio que presenta "irregularidades".⁷²

2.2.3.4. Desarrollo Normativo Histórico

En el Código Civil de 1852

- Art. 1237.- El error causa la nulidad del contrato, cuando recae sobre la sustancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquier circunstancia que fuere la causa principal de su celebración.

⁷⁰ DE CASTRO Y BRAVO, Federico. El Negocio Jurídico, reimpresión, Civitas, Madrid, 1991, pág. 464.

⁷¹ BIANCA, Massimo. Diritto Civile. Dott. A. Vol. 111. Giuffrè Editore. Milano, 1984; citado por Código Civil Comentado. Tomo I. Pág. 891.

⁷² BIGLIAZZI GERI, Una, BRECCIA, Umberto, BUSNELLI D., Francesco, NATOLI, Ugo. Derecho Civil. Traducido por Fernando Hinojosa. Tomo 1. Vol. 11. Universidad Externado de Colombia. 1992; citado por el Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica. Pág. 892

- Art. 1239.- El dolo produce nulidad en los contratos, cuando es de tal naturaleza que sin él no se habrían celebrado.

- Art. 1241.- Son nulos los contratos celebrados por fuerza o violencia que recaen sobre los contratantes o alguno de ellos, ya se haya empleado por una de las partes por un tercero.

- Art. 1244.- El contrato hecho por error, violencia o dolo, no es nulo ipso jure; y sólo da lugar a la acción de nulidad o de rescisión.

- Art. 1247.- Tienen impedimento para contratar:
 - Los menores no emancipados.
 - Las mujeres casadas, sin la autorización suficiente.
 - Los locos o fatuos.
 - Los pródigos declarados.
 - Los religiosos profesos.

- Art. 1248.- Por los incapaces comprendidos en los cuatro primeros incisos del artículo anterior, contratarán las personas bajo cuyo poder se hallen.

- Art. 1252.- Es prohibido todo contrato sobre el derecho de suceder en los bienes de una persona que no ha fallecido, o cuyo fallecimiento se ignora.

- Art. 1253.- Es nulo el contrato celebrado sin haber causa o con una causa falsa o ilícita.

En el Código Civil de 1936

- Artículo 1123.- El acto jurídico es nulo:
 - 1.- Cuando se ha practicado por persona absolutamente incapaz;
 - 2.- Cuando su objeto fuese ilícito o imposible;
 - 3.- Cuando no revistiese la forma prescrita por la ley, salvo que ésta establezca una sanción diversa;
 - 4.- Cuando la ley lo declare nulo.
- Artículo 1124.- La nulidad a que se refiere el artículo anterior puede ser alegada por los que tengan interés y por el ministerio fiscal, siempre que le cupiere intervenir. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. No puede subsanarse por la confirmación.
- Artículo 1127.- La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables. La nulidad de la obligación principal lleva consigo la de las obligaciones accesorias; pero la nulidad de éstas no induce la de la obligación principal.

En el Código Civil de 1984

- Artículo 219.- El acto jurídico es nulo:

- 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
 - 2.- Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358.
 - 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
 - 4.- Cuando su fin sea ilícito.
 - 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.
 - 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
 - 7.- Cuando la ley lo declara nulo.
 - 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.
- Artículo 220.- La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. No puede subsanarse por la confirmación

2.2.3.5. Causales de nulidad

Entre las causales de nulidad del acto jurídico tenemos:

- a) La falta de manifestación de voluntad del agente

Siendo el acto jurídico una manifestación de voluntad, la falta de ello hace que el acto sea nulo, pues la manifestación de voluntad no solo constituye un requisito de validez sino que es también la conclusión del proceso formativo de lo que se denomina la voluntad jurídica que es el resultado de la voluntad interna.

Albaladejo, precisa como ejemplos de falta de manifestación de voluntad: La falta de manifestación de voluntad cuando siendo partes en el negocio personas físicas únicas, como un vendedor y un comprador, no la prestó una de ellas; o si el negocio era unilateral y no la prestó el sujeto que debía celebrarlo; o si en el negocio una de las partes está constituida por varios sujetos y no la prestan todos ellos; o si debiendo formarse el acto jurídico por una cierta mayoría, se celebra sin haberse alcanzado ésta; o cuando no ha intervenido alguna de las personas que debía haberlo hecho para formar la voluntad; o, como en el caso de personas jurídicas de derecho público, no se han cumplido los procedimientos que la ley establece para la formación de la voluntad de la entidad.⁷³

Siendo la manifestación de voluntad un elemento esencial y constitutivo del acto jurídico, la falta de ella impide la formación del acto y en consecuencia lo hace inexorablemente nulo.

b) La incapacidad absoluta

Para manifestar la voluntad en la celebración de un acto jurídico hay que ser un sujeto capaz, por lo que si el sujeto es incapaz absoluto, el acto jurídico que celebra sea nulo. La incapacidad referida es la incapacidad de ejercicio.

En esta causal quedan comprendidos los incapaces absolutos señalados en el artículo 43 del Código civil, y entre ellos tenemos:

- 1).- Los menores de 16 años, salvo para aquellos casos señalados por ley. Los actos determinados por ley se refiere a situaciones en

⁷³ ALBALADEJO GARCIA, Manuel. Derecho Civil. Tomo III Octava Edición, Barcelona 1994. Pág.445

que la ley permite al menor de 16 años ejercer por sí mismo los derechos de que goza por ser persona, como por ejemplo los actos previstos en el artículo 455 del Código Civil que faculta al menor capaz de discernimiento a aceptar donaciones, legados y herencias voluntarias y a ejercer derechos estrictamente personales; así como los previstos en el artículo 457 del mismo código sustantivo que lo faculta autorizado por sus padres, para dedicarse a un trabajo, ocupación, industria u oficio y, en consecuencia a practicar los actos que requiera el ejercicio regular de tales actividades y a administrar los bienes que se le hubiesen dejado.

2).- Los que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento, entendiéndose a los que están privados permanentemente y no a los que se encuentran transitoriamente en estado de inconciencia o de grave perturbación de la conciencia;

3).- Los sordomudos, los ciegosordos y los ciegomudos que no pueden expresar su voluntad de manera indubitable.

c) Imposibilidad física o jurídica del objeto o su indeterminabilidad

Es causal de nulidad absoluta cuando el objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.

La imposibilidad física del objeto supone la imposibilidad de la existencia de la relación jurídica, su factibilidad de realización, como cuando se pretende entablarla con una persona ya fallecida.

La imposibilidad jurídica supone a su vez, que la relación jurídica no puede estar dentro del marco legal y jurídico, como cuando las partes, recíprocamente, adquieren derechos y contraen obligaciones respecto de bienes que no están en el comercio o cuyo tráfico está prohibido.

La indeterminabilidad del objeto está referida a la imposibilidad de identificar los derechos y deberes u obligaciones que constituyen la relación jurídica, como cuando se pretende constituir un derecho de propiedad sobre un bien que no se puede identificar.

d) Fin ilícito

El acto jurídico debe tener una finalidad lícita; por lo que la ilicitud de la finalidad se determina, cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico es antijurídica, como ocurriría si dos sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto de un tercero.

e) La simulación absoluta

Considerando que el acto jurídico se forma con la manifestación de voluntad de los sujetos que lo celebran, cuya voluntad interna está contenida en su respectiva manifestación. Sin embargo cuando ambas partes se ponen de acuerdo para manifestar una voluntad, que no es correlativa con su voluntad interna, lo que producen es un acto jurídico simulado, con simulación absoluta, porque en realidad las partes no han

querido celebrar el acto; por lo que dicho acto resulta ser nulo. En la simulación absoluta, no se da la existencia de un acto jurídico, sino de una apariencia del acto, pues, en realidad, el acto en apariencia no es querido por las partes ni es real ni es verdadero, porque simplemente no existe.

f) La inobservancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad

Siendo la forma la manera como se manifiesta la voluntad, se deduce que todo acto jurídico tiene forma; sin embargo la forma como requisito de validez del acto jurídico se exige cuando se prescribe que "cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad", el acto jurídico es nulo; como por ejemplo cuando el artículo 1625 prescribe que la donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública bajo sanción de nulidad, nos está indicando si no se hace mediante escritura pública, la donación de un bien inmueble adolece de Nulidad absoluta.

g) Declaración de nulidad por la ley

Hay actos que son declarados nulos por mandato expreso de la ley; siendo una potestad del legislador pero necesariamente tiene que estar en textos legales. Es decir que solamente si el acto jurídico celebrado queda comprendido en la norma que ha previsto la nulidad, se produce ésta; siendo requisito sine qua non que la norma se encuentre vigente al momento de celebrarse el acto y no de norma legal que se dicta especialmente para declararlo nulo, ya que la potestad de declarar la nulidad corresponde exclusivamente a los órganos jurisdiccionales. Es decir que la causal debe de interpretarse en el sentido de que se trata de

una nulidad expresamente prevista por norma legal preexistente al acto jurídico que se celebra no obstante estar prohibido y sancionado con nulidad.

h) Oposición a las normas de orden público

La oposición a las normas de orden público como causal de nulidad absoluta da cabida a las nulidades virtuales, que resultan de la interpretación de la norma legal. El autor italiano Stolfi, precisa que para que haya nulidad no es necesario que sea declarada caso por caso, ya que viene impuesta como sanción con la que la ley castiga en general la inobservancia de una norma coactiva, agrega que la nulidad puede ser expresa o tácita.⁷⁴

Esta causal se fundamenta en la atenuación de la autonomía de la voluntad por el orden público, dando cabida a las denominadas nulidades virtuales, cuyo concepto es contrapuesto al de las nulidades expresas o textuales, por lo que en esta causal quedan comprendidos los actos jurídicos celebrados en contravención a las normas de orden público, quedando planteada así la nulidad virtual de un acto jurídico cuando sea celebrado con violación de normas imperativas, que son en las que se expresa el orden público.

La doctrina ha señalado que las nulidades virtuales no implican que operen automáticamente, sino que los órganos jurisdiccionales tengan la facultad de declararlas con el sustento de la norma imperativa contravenida por la

⁷⁴ STOLFI, Giuseppe. Teoría del Negocio Jurídico. Traducción y notas del Derecho Español por Jaime Santos Briz. Juez de Primera Instancia e Instrucción. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1959.

autonomía privada. Por lo general las nulidades virtuales están integradas a las normas prohibitivas en las que no se advierte la sanción de nulidad.

2.2.3.6. Características del acto jurídico nulo

Entre las características del Acto Jurídico Nulo tenemos:

- a) El acto jurídico nulo lo es de pleno derecho, es decir es una nulidad *Ipsa Jure*, no requiere de un pronunciamiento judicial que declare su nulidad, porque el acto nulo, es nulo desde su nacimiento; por lo que cabe formularse la siguiente pregunta: Porqué se recurre al Poder Judicial demandando la nulidad de un acto jurídico. La respuesta se debe porque corresponde al Juez resolver sobre el particular, no pronunciando su nulidad, sino reconociéndola o constatándola. Es por eso que el acto nulo no tiene fuerza vinculante ni despliega eficacia alguna.

- b) La nulidad puede ser invocada por cualquier persona que tenga interés en ella, y no solamente por la persona perjudicada por la nulidad. Es decir que la acción de nulidad no está circunscrita únicamente a los sujetos que han participado en el negocio jurídico, pues la nulidad puede ser solicitada por cualquier persona que tenga ingerencia en el acto. La nulidad también puede ser declarada de oficio por el Juez porque se funda en razones de orden público o en la falta de un requisito esencial para la validez del acto, pudiendo ser invocada por el Ministerio Público.

- c) La nulidad absoluta puede ser declarada de oficio, porque se sustenta en el interés basado en el orden público; siendo esta característica una

consecuencia inherente a la nulidad *Ipso Jure* del acto nulo que no requiere de una sentencia judicial que lo declare. Así se desprende del segundo párrafo del artículo 220 del Código Civil, que es indicativo que el Juez que conoce de una litis si constata la existencia de una causal de nulidad absoluta puede, de oficio, es decir, sin pedido de parte, declarar la nulidad del acto jurídico vinculado a la controversia, sin más requisito que la nulidad “resulte manifiesta”.

- d) El acto jurídico no produce efecto alguno, porque no tiene efecto retroactivo, debido a que el acto jurídico afectado de nulidad absoluta no tiene eficacia desde su constitución; por lo que la sentencia que expida el Órgano Jurisdiccional se retrotrae al momento de la celebración del acto, es decir como si el acto jurídico no hubiese existido.

- e) El acto jurídico nulo no es confirmable, teniendo en cuenta que la confirmación tiene por objeto hacer desaparecer el vicio que afecta a un acto jurídico de lo que se deduce que puede producir efectos. Dicha confirmación no tiene lugar, cuando se trata de un acto nulo, el cual ante la ley es inexistente; por ejemplo: el acto celebrado por quien tiene incapacidad absoluta no deja de ser írrito porque el declarante adquiera capacidad. La parte in fine del artículo 220 del Código Civil prescribe que el acto jurídico absolutamente nulo “No puede subsanarse por confirmación”, es decir, no se puede convalidar o revalidar conforme ocurre con los actos jurídicos anulables.

2.2.3.7. Fundamento de la nulidad

Todo en derecho responde a una razón. Debemos buscar la razón de la nulidad como instituto jurídico.

Observamos que si un negocio jurídico se ha celebrado sin cumplir los requisitos de validez que la ley le impone, vale decir, se ha otorgado en contra de la ley y no conforme a ella, la voluntad privada no será reconocida como causa de efectos por la ley, y el acto no producirá los efectos que las partes perseguían.

De esta manera, detrás de la reacción de la ley subyace el verdadero fundamento de la nulidad, el cual se encuentra en la protección, que mediante la privación de los efectos del acto y la correspondiente sanción, el legislador brinda a un interés comprometido o vulnerado en el negocio jurídico defectuoso, interés que puede ser de orden público o de carácter particular.⁷⁵

2.2.3.8. Tipos de nulidad

1. Nulidad Absoluta

El acto jurídico será considerado nulo por ausencia de algún elemento esencial que la ley establece como requisito de validez (llámese manifestación de voluntad, capacidad, objeto, finalidad y forma), o aquel que es celebrado transgrediendo normas de orden público.

⁷⁵ Julio Cesar Rivera- Instituciones del Derecho Civil - Editorial Nexis Lexis- Argentina 1994 - Pág. 878

Es por ello que en virtud de la nulidad absoluta el acto jurídico será considerado como si nunca hubiese existido y, por ende, no producirán ningún efecto válido.

Debemos considerar que la nulidad absoluta suele llamarse acto nulo o simplemente nulidad.⁷⁶

Causales de Nulidad Absoluta

Se encuentran contenidas en el artículo 219º del Código Civil, el mismo que señala lo siguiente:

El acto jurídico es nulo:

a) Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.

(La manifestación de voluntad es un elemento esencia del acto jurídico, la misma que debe cumplir con el proceso formativo destinado para su validez, de manera que los estados psíquicos de inconciencia, la perturbación de la conciencia y otros similares, no pueden ser considerados como manifestación de voluntad válida)

b) Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358º.

(Esta causa se refiere esencialmente a aquella incapacidad de ejercicio de carácter absoluto, de conformidad con el artículo 43º del Código Civil).

c) Cuando su objeto, es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.

⁷⁶ CUSI, Andrés. "Nulidad y Anulabilidad del Acto Jurídico". Junio 2014. Disponible en la WEB: <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/06/nulidad-y-anulabilidad-del-acto.html>

(El objeto para ser considerado como requisito de validez del acto jurídico requiere que sea físicamente posible, jurídicamente posible y determinable, "contrario sensu", será nulo).

d) Cuando su fin sea ilícito.

(Cuando el acto jurídico tenga una finalidad que colisiona con la licitud del ordenamiento legal, será nulo. Así por ejemplo, si Pedro, Juan y María formaron una asociación para promover y dedicarse a la comercialización y consumo de estupefacientes prohibidos).

e) Cuando adolezca de simulación absoluta.

(Este referido a aquellos actos jurídicos donde prácticamente la declaración es una ficción, nada es querido, no es deseado por los supuestos celebrantes).

f) Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

(En este caso nos encontramos ante la forma ad-solemnitatem, cuyo incumplimiento acarrea la nulidad absoluta del acto jurídico).

g) Cuando la ley lo declara nulo.

(Se trata de una nulidad expresa o textual, es decir, cuando la ley determina en forma taxativa).

h) En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

(Aquí estamos ante una nulidad tácita, o también denominada virtual en la doctrina, cuando colisiona con aquellas normas de orden público y las

buenas costumbres, donde la nulidad no se encuentra establecida de manera expresa en la ley, sino que de la misma se infiere).⁷⁷

2. Nulidad Relativa

Viene a ser aquella que reúne los elementos esenciales, que propicia que inicialmente el acto jurídico celebrado sea válido, empero por llevar consigo determinado vicio o contravenir el texto expreso de la norma, a pedido de uno de los celebrantes puede declararse su anulabilidad.

Causales de Nulidad Relativa

Están señaladas en el artículo 221° del Código Civil, norma que señala lo siguiente:

El acto jurídico es anulable:

a) Por incapacidad relativa del agente.

(Se trata de la incapacidad de ejercicio relativa, que debe ser concordado con el artículo 44° del Código Civil).

b) Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.

(Se refiere que será causal de anulabilidad del acto jurídico el error esencial, el dolo causal, causante, determinante o principal y, la violencia física <vis absoluta> y violencia moral <vis compulsiva> llamada también intimidación).

c) Por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de tercero.

⁷⁷ CUSI, Andrés. "Nulidad y Anulabilidad del Acto Jurídico". Junio 2014. Disponible en la WEB: <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/06/nulidad-y-anulabilidad-del-acto.html>

(Es indudable que se trata de la simulación relativa).

d) Cuando la ley lo declara anulable.

(Sólo es causal de nulidad relativa la nulidad expresa o textual, mas no se puede presumir que hay una nulidad virtual o tácita).⁷⁸

2.2.3.7. Derecho comparado

En Venezuela

- Artículo 1141.- Las condiciones requeridas para la existencia del contrato son:
1º Consentimiento de las partes; 2º Objeto que pueda ser materia de contrato; y 3º Causa lícita

- Artículo 1142.- El contrato puede ser anulado:
1º Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; y
2º Por vicios del consentimiento.

En Colombia

- Artículo 1740.- Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.

⁷⁸ CUSI, Andrés. "Nulidad y Anulabilidad del Acto Jurídico". Junio 2014. Disponible en la WEB: <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/06/nulidad-y-anulabilidad-del-acto.html>

- Artículo 1741. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

En Chile

- Artículo 1681.- Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.
- Artículo 1682.- La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

En Ecuador

- Artículo 1697.- Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.
- Artículo 1698.- La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

En España

- Artículo 1300.- Los contratos en que concurren los requisitos que expresa el artículo 1261 pueden ser anulados, aunque no haya lesión para los contratantes, siempre que adolezcan de alguno de los vicios que los invalidan con arreglo a la ley.
- Art. 1301.- La acción de nulidad sólo durará cuatro años.

Este tiempo empezará a correr:

En los casos de intimidación o violencia, desde el día en que estas hubiesen cesado.

En los de error, o dolo, o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato.

Cuando la acción se refiera a los contratos celebrados por los menores o incapacitados, desde que salieren de tutela.

Si la acción se dirigiese a invalidar actos o contratos realizados por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando este consentimiento fuere necesario, desde el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio, salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto o contrato.

En Costa Rica

- Artículo 835.- Hay nulidad absoluta en los actos o contratos:

- 1.- Cuando falta alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia.

- 2.- Cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige que en ellos interviene.

- 3.- Cuando se ejecutan o celebran por personas absolutamente incapaces.

- Artículo 836.- Hay nulidad relativa y acción para rescindir los actos o contratos:

- 1.- Cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular.

2.- Cuando falta alguno de los requisitos o formalidades que la ley exige teniendo en mira el exclusivo y particular interés de las partes; y

3.- Cuando se ejecutan o celebran por personas relativamente incapaces.

- Artículo 837.- La nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ella y debe, cuando conste de autos, declararse de oficio, aunque las partes no la aleguen: y no puede subsanarse por la confirmación o ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo menor que el que se exige para la prescripción ordinaria.
- Artículo 838.- La nulidad relativa no puede declararse de oficio ni alegarse más que por la persona o personas en cuyo favor la han establecido las leyes o por sus herederos, cesionarios o representantes; y puede subsanarse por la confirmación o ratificación del interesado o interesados, y por un lapso de tiempo menor que el que se exige para la prescripción ordinaria.

2.3. DEFINICIONES DE TÉRMINOS BASICOS

- **Bien:** Es todo ente (corpóreo o incorpóreo) que puede serle "útil" al hombre y al mismo tiempo ser susceptible de valoración económica. La utilidad radica en que la persona pueda satisfacer sus necesidades básicas o sofisticadas con dicho bien. Además dicho ente debe ser susceptible de ser valorizado para que pueda ser sometido a la circulación comercial, esto es, pasible de ser traspasado de un titular a otro titular.

- **Buena Fe:** La buena fe en el posesionario se genera como la "creencia" que, la persona que le transfiere el derecho de propiedad era realmente el propietario del mismo.
- **Dominio:** Es la relación jurídica entre el dueño y la cosa de su propiedad, configurando así el contenido del derecho de propiedad sobre una cosa corporal.
- **Formalidad:** Requisito exigido en un acto o contrato.
- **Justo Título:** El título es el acto jurídico mediante el cual se transfiere el derecho de propiedad; por ejemplo la compra venta, la donación, la permuta, la dación en pago, etc. El justo título se configura cuando este acto tiene todos los elementos que lo hacen válido, estando todos los requisitos necesarios para la formación del acto, pero uno adolece de defecto. El que transfiere el bien, no es el propietario. Por tanto el justo título se configura cuando en el acto o contrato traslativo de dominio el transferente no es el real propietario del bien.
- **Manifestación de la voluntad:** Es la exteriorización o reconocimiento de un hecho con la finalidad de dar a conocer hacia los demás lo que se desea con un determinado acto por lo que la manifestación de voluntad consuma un acto jurídico.
- **Nulidad:** Ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la carencia de los requisitos esenciales exigidos

para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración. La nulidad puede ser absoluta (insubsanable) o relativa (subsanaable).

- **Persona capaz:** Aquella a la cual, por ley, se le atribuye el ejercicio libre de derechos y obligaciones.
- **Posesión:** Dominio ejercido de hecho sobre una cosa corporal y correspondiente, en la intención del poseedor, al ejercicio de un derecho real. Se opone a la tenencia, que implica el reconocimiento del derecho ajeno, bien que sea ella idéntica a la posesión en su manifestación exterior.
- **Proceso:** Conjunto de diligencias y actuaciones de una causa criminal. Pero en realidad y con mayor amplitud, podría decirse del proceso que se trata de una secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver, mediante un juicio de la autoridad, el conflicto sometido a su decisión.
- **Proceso Notarial:** Secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver, mediante un juicio del Notario, la declaración del derecho sometido a su decisión.
- **Procedimiento:** En general acción de proceder. Sistema o método de ejecución, actuación o fabricación. Modo de proceder en justicia, actuación de trámites judiciales o administrativos.

- **Propietario:** Titular del derecho de propiedad (v.). | Dueño de bienes inmuebles. | Casero o dueño de una casa alquilada. | Nudo propietario. | Titular de un cargo, a diferencia del que lo interina. | Religioso que contraviene el voto de pobreza hecho al profesar, usando de bienes temporales sin licencia debida o con apego terrenal.
- **Simulación absoluta:** Es la situación resultante del acuerdo entre las dos partes interesadas en crear una apariencia de contrato. No habrá contrato porque falta la voluntad de crearlo realmente, pero habrá una apariencia de contrato.
- **Usucapión:** Denominada también «prescripción adquisitiva». Modo de adquisición de la propiedad u otros derechos reales por la posesión durante el tiempo determinado por la ley.

CAPITULO III

MARCO METODOLOGICO

3.1. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACION

Tipo de Investigación:

Pura: La investigación es pura ya que tiene como finalidad ampliar y profundizar el conocimiento de la realidad. Busca el conocimiento por el conocimiento mismo, más allá de sus posibles aplicaciones prácticas. Su objetivo consiste en ampliar y profundizar en el saber de la realidad y en tanto este saber que se pretende construir es un saber científico, su propósito será el de obtener generalizaciones cada vez mayores (hipótesis, leyes, teorías).

Nivel de Investigación:

Descriptivo: La investigación es descriptiva, ya que ayudará a mejorar los estudios permitiendo establecer contacto con la realidad para observarla, describirla, predecirla y controlarla a fin de que la conozcamos mejor; teniendo como finalidad formular nuevos planteamientos y profundizar en los hechos existentes, e incrementar los supuestos teóricos de los fenómenos de la realidad observada.

3.2. POBLACION Y MUESTRA

Universo: Expedientes Judiciales del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga.

Población: 100% de expedientes sobre Nulidad de Acto Jurídico de Prescripción Adquisitiva Notarial 2009-2014.

Muestra: 10% de Expedientes sobre Nulidad de Acto Jurídico de Prescripción Adquisitiva Notarial del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga.

3.3. HIPOTESIS

Hipótesis General

La inobservancia del “procedimiento” y la ausencia de “presunción absoluta” de la prescripción adquisitiva de dominio explican la vulneración de los derechos del propietario usucapiente en el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga en el período 2009 - 2014.

Hipótesis específicas

- La inobservancia del “procedimiento” de prescripción adquisitiva explica la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.
- La ausencia de “presunción absoluta” en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio es la causa para la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.

3.4. VARIABLES

3.4.1. Identificación Y Clasificación De Las Variables

Variable Independiente (x)

- Derecho del Propietario Usucapiente

Variable Dependiente (y)

- Nulidad de Acto Jurídico

3.4.2. Operacionalización De Hipótesis, Variables E Indicadores

Variables:

Variable “Procedimiento”

Indicadores

1. Etapas del procedimiento
2. Número de etapas
3. Cumplimiento de etapas
4. Requisitos de etapas

Variable “Prescripción adquisitiva de dominio”

Indicadores

1. Tipos de prescripción
2. Requisitos de la prescripción
3. Cumplimiento de los requisitos

Variable “Propietario usucapiente”

Indicadores

1. Formas de adquisición de la propiedad
2. Atributos de la propiedad
3. Límites de la propiedad

Variable “Presunción”

Indicadores

1. Trámite de la presunción
2. Requisitos de la presunción

3.5. METODOS DE INVESTIGACION

Método inductivo: Ya que a partir del estudio y la observación de un tema específico que hace que su camino hacia la teoría más amplia y generalizada. Se mueve de un tema específico o peculiar hacia una solución más general. Se mueve desde el primer estudio y la observación con el patrón de la investigación, lo que conduce a la hipótesis incierta, en la teoría.

3.6. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y FUENTES DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

- Análisis documental
- Comparativo

Instrumentos

- Fichas bibliográficas
- Expedientes
- Registro de casos
- Encuestas
- Guías de entrevistas

Fuentes

- Libros
- Normas
- Tratados

CAPITULO IV

ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS

4.1. ANALISIS DEL CASO EN CONCRETO

Expediente N° 01225-2009-0-0501

- **Vía Procedimental**

Conforme a la naturaleza de la pretensión y por la complejidad de la causa y al no estar fijada expresamente el trámite que le corresponde a esta acción, debe tramitarse por la vía del proceso de Conocimiento

- **Demandante:**

María Natalia Chávez Solórzano

- **Demandados:**

Olinda Miranda Huamán

Lucha Bernardina Miranda Huamán

- **Pretensión:**

Nulidad de Acto Jurídico de la Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio que contiene la Escritura Pública N° 220-2008 de fecha 20 de agosto del 2008, tramitada en la notaria del Notario Público Doctor Dalmacio Azparrent, por haberse tramitado con fin ilícito, contrariando leyes que interesan al orden público.

- **Controversia:**

1. Las demandadas Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán presentan documentos falsos alegando que su posesión databa desde el año 1998, sin embargo, la demandante María Natalia Chávez Solórzano tiene un título otorgado por COFOPRI con fecha 28 de Enero del 2000.
2. Las demandadas en el procedimiento de prescripción adquisitiva en vía notarial, tendenciosamente no informan al notario que su padre quien era dueño conjuntamente con la demandante había fallecido, y además las demandadas a sabiendas que la demandante no ocupaba el predio materia de litigio, indujeron en

error al notario al momento de producirse la notificación notarial, por la cual la demandante no pudo ejercer su derecho de defensa

- **Sentencia de Primera Instancia:**

Se declara FUNDADA la demanda interpuesta por la demandante doña María Natalia Chávez Solórzano; en consecuencia se declara NULO el acto jurídico de Declaración de Prescripción Adquisitiva de dominio contenida en la Escritura Pública N° 220-2008 a favor de las demandadas.

- **Sentencia de Segunda Instancia:**

Se CONFIRMA la sentencia de primera instancia

4.2. CONTRASTACION Y CONVALIDACION DE LA HIPOTESIS

De lo hasta aquí expuesto a lo largo de la presente investigación, con la información doctrinaria expuesta, derecho comparado y el caso concreto, se ha podido demostrar las hipótesis planteadas al inicio del presente trabajo como respuesta tentativa a esta investigación.

El análisis y contrastación de las variables independientes y dependientes correspondientes a las dos hipótesis objeto de la presente tesis, permitió determinar lo siguiente:

4.2.1. Contrastación de la Hipótesis principal

La inobservancia del “procedimiento” y la ausencia de “presunción absoluta” de la prescripción adquisitiva de dominio explican la vulneración de los

derechos del propietario usucapiente en el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga en el período 2009 - 2014.

De lo investigado se pudo llegar a las siguientes conclusiones:

- a) Que, la doctrina tanto nacional como internacional, de manera mayoritaria ha coincidido en que la prescripción adquisitiva o usucapión es el medio para convertirse en propietario, por la posesión continuada del bien durante el tiempo y condiciones fijadas por la ley, no obstante, ante la inobservancia de del procedimiento fijado por la norma imperativa y ausencia de presunción absoluta, la ley sancionará con su nulidad y por consiguiente ésta no producirá efectos jurídicos.

- b) Que, en cuanto a la legislación comparada si bien respecto a nuestra legislación nacional difirieren en cuanto a ciertos requisitos o formalidades, se ha coincidido plenamente en que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales; sin embargo, también coinciden en que será nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.

- c) En cuanto al caso concreto, se observa que se declara la nulidad del acto jurídico, ya que ésta había incurrido en dos de las causales de

nulidad de acto jurídico, específicamente los incisos 4) y 8) del Artículo 219° del Código Civil Peruano.

CONCLUSIONES

- La prescripción adquisitiva o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de la posesión continua y autónoma de acuerdo a ley, además, hay que recalcar que el usucapiente no tiene ninguna relación ni negocio jurídico con el titular del bien, sin embargo, ante la omisión de algún requisito o formalidad previsto por la ley, se declarará su nulidad.
- La doctrina tanto nacional como internacional, de manera mayoritaria ha coincidido en que la prescripción adquisitiva o usucapión es el medio para convertirse en propietario, por la posesión continuada del bien durante el tiempo y condiciones fijadas por la ley, no obstante, ante la inobservancia de dicho procedimiento o condición, la ley sancionará con su nulidad y por consiguiente ésta no producirá efectos jurídicos.
- La usucapión en sede notarial es un trámite expeditivo, por tal motivo mucho de los operadores inmobiliarios ven en ella una herramienta muy útil. El tiempo ahorrado en su trámite es una de las mayores ventajas que ofrece esta forma de prescripción adquisitiva de dominio, notarial; pudiendo acudirse a ella siempre que no existiese fuente de conflictos en cuanto a derechos involucrados y se cuente sobre todo con una serie de documentos de corte técnico-formal para acreditar la posesión animus domini.

Prescripción
Vrta. el l.ve sin juicio

Poseión - Propiedad

RECOMENDACIONES

- En los procedimientos de prescripción adquisitiva en vía notarial, se deben cumplir todos los requisitos y formalidades establecidos por la ley, para que así estos no sean susceptibles de nulidad.
- Que aquellas personas que soliciten la prescripción adquisitiva ya sea en vía notarial o judicial deben actuar conforme a los valores y ética establecidos por nuestra sociedad.
- Resulta necesario el pronunciamiento uniforme en la jurisprudencia nacional, ello a efectos de no seguir vulnerándose el derecho del propietario usucapiente, en un proceso de Nulidad de Acto Jurídico, así como lo han venido haciendo en otras oportunidades, en figuras procesales jurídicas distintas, a través de alguna forma de defensa innominada u otra que proteja los derechos de defensa y propiedad del demandado.

BIBLIOGRAFIA

1. **ACEVEDO PRADA**, Luis, A., La prescripción y los procesos declarativos de pertenencia, Temis, Santa Fe de Bogotá, 1999.
2. **ALBALADEJO GARCIA**, Manuel, Derecho Civil, tomo III, volumen primero, octava edición, Bosch, Barcelona, 1994.
3. **ALSINA**, Hugo "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", Editorial Justicia, Buenos Aires, Argentina, 1963.
4. **ÁLVAREZ CAPEROCHIPI**, José Antonio. Curso de Derechos Reales. Tomo I, Editorial Civitas, Madrid, 1986.
5. **BETTI** Emilio; TEORÍA GENERAL DEL NEGOCIO JURÍDICO Editorial Comares, Granada S.L. 2000.
6. **BIANCA**, Massimo. Diritto Civile. Dott. A. Vol. 111. Giuffrè Editore. Milano, 1984; citado por Código Civil Comentado. Tomo I, Gaceta Jurídica, Lima.
7. **BIGLIAZZI GERI**, Una, **BRECCIA**, Umberto, **BUSNELLI D.**, Francesco, **NATOLI**, Ugo. Derecho Civil. Traducido por Fernando Hinestroza. Tomo 1. Vol. 11. Universidad Externado de Colombia. 1992; citado por el Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica. Lima-Perú.

8. **BONNECASE, Julien.** Elementos de Derecho Civil, trad. de José M. Cajica Jr. Tomo II, Derecho de Las Obligaciones de los Contratos y del Crédito. Cárdenas Editor Distribuidor, México DF, 2002 apartado 250.
9. **CABANELLAS DE TORRES, Guillermo.** Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Heliasta, Argentina 1993.
10. **CASTAÑEDA, Jorge Eugenio.** Los Derechos Reales, 4ª Ed., Lima 1973.
11. **CÓDIGO CIVIL COMENTADO,** Gaceta Jurídica, Lima Perú.
12. **COURT MURASSO, Eduardo.** Curso de Derecho Civil Teoría del Acto Jurídico, Chile 2009.
13. **COUTURE, Eduardo J.** Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Cuarta Edición Póstuma, Buenos Aires: Euros Editores. 2002.
14. **DE CASTRO Y BRAVO, Federico.** El Negocio Jurídico, Editorial Civitas, Madrid, 1991.
15. **DE RUGGIERO, Roberto.** Instituciones de Derecho Civil. Volumen I. Trad. de Ramón Serrano. 4ta. Ed. Editorial Reus S.A. Madrid, 1929.
16. **FALZE, Angelo.** Voci di Teoría Generale del Diritto, (Voz: Efficacia Giuridica), Giuffre Editore, Milán 1985.

- 17. GONZALES BARRON, Gunther**, La Usucapión Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Editora y distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- 18. GONZALEZ LINARES, Nerio**. Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales. Editorial Palestra. Lima 2007.
- 19. HERNANDEZ Gil, Antonio**, Obras Completas. Volumen II: La posesión. Espasa-Calpe, Madrid 1987.
- 20. JOSSERAND, Louis**. Derecho Civil, Ejea-Bosch, Buenos Aires 1955.
- 21. LARROUMET, Christian**, Droit Civile. Les biens, droits reeles pricipaux. Tome II. Editorial Económica.
- 22. LEVITAN, José**. Prescripción Adquisitiva de Dominio. Editorial Astrea. Buenos Aires 1979.
- 23. PAPAÑO, Ricardo, Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon y Jorge R. Causse**, Manual de Derechos Reales, Buenos Aires, Astrea, 2007.
- 24. RAMIREZ CRUZ, Eugenio**. Tratado de derechos Reales Tomo I: Posesión, Editorial Rhodas, Lima 1996.
- 25. RIPERT y BOULANGER**. Tratado de Derecho Civil. Tomo VI. Editorial la Ley. Buenos Aires – Argentina. 1967.

- 26. RIVERA**, Julio Cesar. Instituciones del Derecho Civil, Editorial Lexis Nexis, Argentina 1994.
- 27. SALAZAR PUENTE DE LA VEGA**, Mercedes. "Protocolo Notarial". Editora Jurídica Grijley. Cuzco – Perú 2007.
- 28. STOLFI**, Giuseppe. Teoría del Negocio Jurídico. Traducción y notas del Derecho Español por Jaime Santos Briz. Juez de Primera Instancia e instrucción. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1959.
- 29. TABOADA CORDOVA**, Lizardo. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato, Editorial Grijley, Lima 2002.
- 30. TORRES VÁSQUEZ**, Aníbal: CÓDIGO CIVIL, Sexta edición, IDEMSA, Lima, TEMIS, Bogotá, 2002.
- 31. TORRES VASQUEZ**, Aníbal. Acto Jurídico, Editorial Idemsa, Lima Perú, 2007.

PAGINAS WEB

1. **CUSI ARREDONDO, Andrés.** "Nulidad y Anulabilidad del Acto Jurídico".

Junio 2014. Disponible en la WEB:

<http://andrescusi.blogspot.pe/2014/06/nulidad-y-anulabilidad-del-acto.html>

2. **GUERRERO PAREDES, Gladys Roxanna.**"La Prescripción Adquisitiva de Dominio de Inmuebles en sede Notarial". Diciembre 2010. Disponible en la WEB:

[http://es.scribd.com/doc/136287773/La-Prescripcion-Adquisitiva-de-](http://es.scribd.com/doc/136287773/La-Prescripcion-Adquisitiva-de-Dominio-de-Bienes-Inmuebles-en-Sede-Notarial)

[Dominio-de-Bienes-Inmuebles-en-Sede-Notarial](http://es.scribd.com/doc/136287773/La-Prescripcion-Adquisitiva-de-Dominio-de-Bienes-Inmuebles-en-Sede-Notarial)

ANEXOS

ANEXO I
MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA

EL DERECHO DEL PROPIETARIO USUCAPIENTE Y LA NULIDAD DE ACTO JURIDICO

Un Análisis de la Vulneración de los Derechos del Usucapiente

Problema	Objetivo	Marco teórico	Hipótesis	Variables e indicadores	Metodología
<p><u>Problema Principal</u></p> <p>¿Cómo se vulnera el derecho del Propietario Usucapiente a partir del proceso de nulidad de acto jurídico, en el Segundo Juzgado Civil de Huamanga en el período 2009-2014?</p> <p><u>Problemas Secundarios</u></p> <p>¿Cómo incide la inobservancia de "procedimiento" de prescripción adquisitiva en la vulneración de los</p>	<p><u>Objetivo General</u></p> <p>Analizar cómo incide la inobservancia del "procedimiento" y la "presunción absoluta" de la prescripción adquisitiva de dominio en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.</p> <p><u>Objetivos Específicos</u></p> <p>1. Analizar cómo incide la inobservancia del "procedimiento" de prescripción</p>	<p>Antecedentes de la investigación</p> <p><u>Prescripción Adquisitiva De Dominio</u></p> <p>Doctrina</p> <p>Marco Histórico Normativo</p> <p>Naturaleza jurídica</p> <p>Fundamentos de la usucapión</p> <p>Teorías de la usucapión</p> <p>Efectos de la usucapión</p> <p>Clasificación de la prescripción</p> <p>Renuncia a la prescripción</p>	<p><u>Hipótesis principal</u></p> <p>La inobservancia del "procedimiento" y la ausencia de "presunción absoluta" de la prescripción adquisitiva de dominio explican la vulneración de los derechos del propietario usucapiente en el Segundo Juzgado Civil de Huamanga en el período 2009 - 2014.</p> <p><u>Hipótesis específicas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La inobservancia del "procedimiento" de prescripción adquisitiva 	<p><u>Variable Independiente (x):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Derecho del Propietario Usucapiente <p><u>Variable Dependiente (y)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nulidad de Acto Jurídico <p><u>Operacionalización De Hipótesis, Variables E Indicadores</u></p> <p>VARIABLES:</p> <p><u>Variable "Procedimiento"</u></p> <p>Indicadores</p> <p>1. Etapas del</p>	<p><u>Tipo de Investigación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pura <p><u>Nivel de Investigación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Descriptivo <p><u>Método:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inductivo <p><u>Universo, población y muestra</u></p> <p>Universo:</p> <p>Expedientes Judiciales del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga.</p>

<p>derechos del propietario usucapiente?</p> <p>¿Cómo influye la ausencia de la “presunción absoluta” en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente?</p>	<p>adquisitiva en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.</p> <p>2. Investigar cómo influye la ausencia de “presunción absoluta” en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.</p> <p>1.</p>	<p>Derecho comparado</p> <p><u>Prescripción Adquisitiva en Vía Notarial</u></p> <p>Antecedentes Aspectos procedimentales de la prescripción notarial</p> <p><u>Nulidad de Acto Jurídico</u></p> <p>Acto jurídico Nulidad de acto jurídico Doctrina Desarrollo Normativo Histórico Causales de nulidad Características del acto jurídico nulo Fundamento de la nulidad Tipos de nulidad</p>	<p>explica la vulneración de los derechos del propietario usucapiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ausencia de “presunción absoluta” en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio es la causa para la vulneración de los derechos del propietario usucapiente. 	<p>procedimiento</p> <p>2. Número de etapas</p> <p>3. Cumplimiento de etapas</p> <p>4. Requisitos de etapas</p> <p><u>Variable “Prescripción adquisitiva de dominio”</u></p> <p>Indicadores</p> <p>1. Tipos de prescripción</p> <p>2. Requisitos de la prescripción</p> <p>3. Cumplimiento de los requisitos</p> <p><u>Variable “Propietario usucapiente”</u></p> <p>Indicadores</p> <p>1. Formas de adquisición de la propiedad</p> <p>2. Atributos de la propiedad</p> <p>3. Límites de la</p>	<p>Población:</p> <p>100% de expedientes sobre Nulidad de Acto Jurídico de Prescripción Adquisitiva Notarial 2009-2014.</p> <p>Muestra:</p> <p>10% de Expedientes sobre Nulidad de Acto Jurídico de Prescripción Adquisitiva Notarial del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga.</p> <p><u>Técnicas de Recolección de Información Instrumentos</u></p> <p>Técnicas:</p> <p>Análisis documental</p> <p>Instrumentos:</p>
---	--	--	---	--	--

		<p>Derecho comparado</p> <p>Definiciones de Términos Básicos.</p>		<p>propiedad</p> <p><u>Variable "Presunción"</u></p> <p>Indicadores</p> <p>1. Tramite de la presunción</p> <p>2. Requisitos de la presunción</p>	<p>Fichas bibliográficas</p> <p>Expedientes</p> <p>Registro de casos</p> <p>Encuestas</p> <p>Guías de entrevistas</p> <p>Fuentes:</p> <p>Libros</p> <p>Normas</p> <p>Tratados</p>
--	--	--	--	--	--

ANEXO II
PROCEDIMIENTO PRESCRIPCION
ADQUISITIVA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

REQUISITOS

SOLICITUD FIRMADA POR EL INTERESADO Y LOS TESTIGOS PROPUESTOS, AUTORIZADA POR ABOGADO.

PLANO DE UBICACIÓN, DE LOCALIZACIÓN Y PERIMÉTRICO Y MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE, FIRMADOS POR INGENIERO O ARQUITECTO COLEGIADOS Y VISADOS POR EL MUNICIPIO O AUTORIDAD ADMINISTRATIVA CORRESPONDIENTE.

CERTIFICACIÓN MUNICIPAL O ADMINISTRATIVA DE QUIEN FIGURA COMO PROPIETARIO O POSEEDOR EN SUS REGISTROS.

COPIA LITERAL DEL INMUEBLE O CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL, EXPEDIDOS POR LOS REGISTROS PÚBLICOS.

DECLARACIÓN TESTIMONIAL DE NO MENOS DE TRES NI MÁS DE SEIS TESTIGOS MAYORES DE VEINTICINCO AÑOS.

EVIDENCIA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE.

RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO EN EL CUAL SE EXTIENDE LA DECLARACIÓN NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN O CONSTANCIA DE INAFECTACIÓN DE ESTE TRIBUTO.

PROCEDIMIENTO

SE ANOTA PREVENTIVAMENTE EN EL REGISTRO DE PREDIOS

PRESENTACION DE LA SOLICITUD FIRMADA POR EL INTERESADO Y LOS TESTIGOS

SE PUBLICA UN AVISO POR TRES DÍAS CON UN EXTRACTO DE LA MISMA EN EL DIARIO OFICIAL "EL PERUANO" Y EN OTRO DE MAYOR CIRCULACIÓN, CON INTERVALO DE TRES DÍAS ÚTILES ENTRE CADA UNO DE ELLOS, NOTIFICÁNDOSE A(L) TITULAR(ES) REGISTRAL(ES), ANTERIOR(ES) TRANSFERENTE(S), COLINDANTE(S) Y OTRAS PERSONAS INDICADAS EN LA SOLICITUD.

EL NOTARIO REALIZA UNA CONSTATAción DEL INMUEBLE PARA VERIFICAR LA POSESIÓN PÚBLICA Y PACÍFICA DEL SOLICITANTE Y TOMA DECLARACIÓN A LOS TESTIGOS PROPUESTOS.

EN CASO DE OPOSICIÓN POR TERCEROS EL NOTARIO SUSPENDE SU ACTUACIÓN Y REMITE EL EXPEDIENTE AL PODER JUDICIAL

TRANSCURRIDOS VEINTICINCO DÍAS ÚTILES LUEGO DE LA ÚLTIMA PUBLICACIÓN SIN QUE MEDIE OPOSICIÓN EL NOTARIO EXTIENDE LA ESCRITURA PÚBLICA RESPECTIVA Y REMITE PARTES AL REGISTRO DE PREDIOS PARA SU INSCRIPCIÓN.

01
uno

ESCRITO NO. 01.
SUMILLA: PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.
DR. CIRO GALVEZ HERRERA, NOTARIO PUBLICO DE HUANCAYO.

NOTARIA CIRO GALVEZ
Mesa de Partes
Asuntos No Contenciosos
Fecha: 21/07/09
Hora: 05:35 pm.
Expediente N° 203-09
Folios:

JORGE MANUEL MENESES FRANCO, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 20074193, CASADO, DOCENTE, CON DOMICILIO EN CALLE MARAÑÓN 337, 345 Y 359, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO, DEPARTAMENTO DE JUNIN; ANTE UD. CON EL DEBIDO RESPETO DIGO:

PRIMERO.- POR MEDIO DE LA PRESENTE AL AMPARO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 950 DEL CODIGO CIVIL, ART. 21 DEL LA LEY 27157, ARTS. 6, 35, 36, 37, 41 Y 42 DE SU REGLAMENTO Y LA LEY 27333, SOLICITO A SU DESPACHO PREVIA VERIFICACION DE LOS REQUISITOS SE INICIE EL TRAMITE DE PROCESO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO Y ME DECLARE PROPIETARIO DEL PREDIO URBANO UBICADO EN CALLE MARAÑÓN 337, 345 Y 359, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO, DEPARTAMENTO DE JUNIN; DE LA EXTENSION SUPERFICIAL DE 172.30M2. (CIENTO SETENTIDOS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS), CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SON: POR EL FRENTE: CON CALLE MARAÑÓN, EN 9.25ML.; POR LA DERECHA: CON PROPIEDAD DE MAXIMO CANGALAYA, EN 18.95ML.; POR LA IZQUIERDA: CON PROPIEDAD DE LORENZO MEJIA Y GAVINO GERRUTTI, EN 18.95ML.; POR EL FONDO: CON PROPIEDAD DE NATALIO SALAS Y DELFIN ROMAN, EN 8.95ML.; EN DICHA EXTENSION DE TERRENO SE HALLA CONSTRUIDO UNA VIVIENDA DE MATERIAL RÚSTICO DE DOS PISOS.-

SEGUNDO.- EL MENCIONADO INMUEBLE ES UN BIEN PROPIO, QUE LO ADQUIRÍ DE SU ANTERIOR PROPIETARIA MI MADRE DOÑA HILDA FRANCO IRIARTE VDA. DE MENESES, MEDIANTE MINUTA DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA, SUSCRITA CON FECHA 02 DE ENERO DE 1997; Y DESDE CUYA FECHA LO VENGO POSESIONANDO DESDE HACE MAS DE DIEZ (10) AÑOS, EN FORMA TRANQUILA, PACÍFICA, PÚBLICA E ININTERRUMPIDAMENTE, CONFORME AL CERTIFICADO DE POSESIÓN QUE SE ADJUNTA A LA PRESENTE SOLICITUD. HABIENDO REALIZADO MEJORAS CON DINERO DE MI PROPIO PECULIO. LA POSESIÓN DEL BIEN ES DE BUENA FE, POR LO QUE HA ÓPERADO A MI FAVOR LA USUCAPION, CONFORME A LO DISPUESTO EL ART. 950 DEL CODIGO CIVIL.-

TERCERA.- DESDE LA FECHA QUE ME ENCUENTRO EN POSESION HE CUMPLIDO CON PAGAR TODOS LOS GASTOS RESPECTO A LOS SERVICIOS DEL INMUEBLE, ASI COMO LA DECLARACION JURADA DE AUTOAVALUO Y DEMAS QUE CORRESPONDEN AL BIEN.-

CUARTA.- EL INMUEBLE INDICADO EN LA CLAUSULA PRIMERA SE ENCUENTRA INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 02018122 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE HUANCAYO A FAVOR DE GINES MENESES DEL PINO, HILDA FRANCO IRIARTE DE MENESES, Y MARIA GRACIELA TOMICICH IRIARTE, A QUIENES SE LES NOTIFICARÁ MEDIANTE EDICTO POR DESCONOCER SUS DOMICILIOS ACTUALES.-

QUINTA.- ASIMISMO DURANTE EL PROCESO DE CONFORMIDAD AL ART. 5 DE LA LEY 27333, INCISO D, CONCORDANTE CON EL ART. 40 DEL REGLAMENTO DE LA LEY 27157 NOTIFICARA A LOS COLINDANTES: MAXIMO CANGALAYA, LORENZO MEJIA, GAVINO GERRUTTI, NATALIO SALAS Y DELFIN ROMAN; A EFECTOS DE CUMPLIR CON LO DISPUESTO EN EL ART. 5, INC. D DE LA LEY 27333.-

SEXTA.- DE CONFORMIDAD A LAS NORMAS ANTES INDICADAS EN LA CLAUSULA PRIMERA DEL PRESENTE DOCUMENTO ADJUNTO LOS SIGUIENTES MEDIOS PROBATORIOS:

- 1.- PLANO DE UBICACION Y PLANO PERIMETRICO.-
- 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA E INFORME DEL INMUEBLE REALIZADO POR EL ARQUITECTO.-
- 3.- CERTIFICADO CATASTRAL DEL INMUEBLE EXPEDIDO POR LOS REGISTROS PUBLICOS.-
- 4.- CERTIFICADO DE POSESION OTORGADA POR EL MUNICIPIO DEL LUGAR.
- 5.- AUTOAVALUO.
- 6.- DNI SOLICITANTES.
- 7.- DECLARACION TESTIMONIAL DE TRES TESTIGOS, QUIENES DECLARAN Y GARANTIZAN QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE TRAMITE ES PROPIEDAD DE LOS SUSCRITOS.

POR LO TANTO:

PIDO A UD. SEÑOR NOTARIO DAR POR ACEPTADO LA SOLICITUD Y PROCEDER CON LAS FORMALIDADES PRESCRITAS EN EL ART. 39, 40, 41 DEL REGLAMENTO DE A LEY 27157; LEY 27333 Y DEMAS NORMAS APLICABLES A ESTE TIPO DE DOCUMENTOS.

HUANCAYO, 21 DE JULIO DE 2009.-


ENRIQUE P. ZEVALLOS SOTO
ABOGADO
CAJ. 724 CAL 12756
ENCAR. 8249


JORGE MANUEL MENEÉS FRANCO



ANEXO III
LEGISLACION PRESCRIPCION
ADQUISITIVA NOTARIAL

Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos

LEY N° 26662

CONCORDANCIAS: LEY N° 27333 (Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones)
LEY N° 26002 (Ley del Notariado)
LEY N° 28325, Art. 3, inc. a)

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA;

Ha dado la ley siguiente:

LEY DE COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Asuntos No contenciosos.- Los interesados pueden recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante Notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos:

1. Rectificación de partidas;
2. Adopción de personas capaces;
3. Patrimonio familiar;
4. Inventarios;
5. Comprobación de Testamentos;
6. Sucesión intestada.

Artículo 2.- Competencia y Proceso Judicial.- Es competente en la vía judicial el Juez de Paz Letrado; sujetándose los procesos a las normas del Código Procesal Civil.

Artículo 3.- Actuación Notarial.- La actuación notarial en los asuntos señalados en el Artículo 1, se sujeta a las normas que establece la presente ley, y supletoriamente a la Ley del Notariado y al Código Procesal Civil.

Sólo podrán intervenir en procesos no contenciosos, los notarios que posean título de abogado.

Artículo 4.- Responsabilidad de los Notarios.- El notario en el ejercicio de la función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden público.

En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determinan los Artículos 144 y 145 de la Ley del Notariado.

Artículo 5.- Requisitos para iniciar el trámite.- El trámite se inicia por petición escrita de los interesados o sus representantes, señalando nombre, identificación y dirección de todos los interesados, el motivo de la solicitud, el derecho que los asiste y el fundamento legal.

Artículo 6.- Consentimiento Unánime.- Es requisito indispensable el consentimiento unánime de los interesados. Si alguno de ellos, en cualquier momento de la tramitación manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad.

Artículo 7.- Colaboración de las autoridades.- Los notarios de oficio, pueden requerir de las autoridades la colaboración para obtener los datos e informes que le sean indispensables para la tramitación de los procesos no contenciosos. El funcionario está obligado a remitir la información solicitada, bajo responsabilidad.

Artículo 8.- Protocolización de las actuaciones.- Las protocolizaciones que se efectúen en aplicación de la presente ley, se harán en el "Registro de Asuntos No Contenciosos".

Artículo 9.- Escritura Pública.- Transcurrido el plazo que se señala en cada trámite, sin que medie oposición, el notario extiende la escritura pública correspondiente, en los casos en que la ley lo mande e inserta las publicaciones respectivas.

Artículo 10.- Acta Notarial.- Las actuaciones que se protocolicen deben constar en acta notarial.

Artículo 11.- Inscripción Registral.- La inscripción registral se efectúa en mérito de los partes cursados por el notario.

Artículo 12.- Validez del documento notarial.- El documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Artículo 13.- Publicaciones.- Las publicaciones de avisos a que se refiere la presente ley, se realiza por una sola vez en el Diario Oficial y en otro de amplia circulación. En el aviso debe consignarse el nombre y la dirección del notario ante quien se realiza el trámite.(*).

(*). Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 26809, publicada el 16-06-97; cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 13.- Publicaciones.- La publicación de avisos a que se refiere la presente ley, se realiza por una sola vez en el diario oficial y en otro de amplia circulación del lugar donde se realiza el trámite, y, a falta de diario en dicho lugar, en el de la localidad más próxima. Si fuera el caso, se observará lo dispuesto en el Artículo 169 del Código Procesal Civil. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del notario ante quien se hace el trámite.

Artículo 14.- Intervención del abogado.- Las solicitudes de inicio del trámite y los escritos que se presenten deben llevar firma de abogado.

TITULO II

RECTIFICACION DE PARTIDAS

Artículo 15.- Objeto del trámite.- Las rectificaciones que tengan por objeto corregir los errores y omisiones de nombre, apellidos, fecha de nacimiento, de matrimonio, defunción u otros que resulten evidente del tenor de la propia partida o de otros documentos probatorios, se tramitarán ante notario.

En ningún caso se podrá seguir el trámite notarial para cambiar el nombre de la persona o sus apellidos, el sexo u otra información contenida en la partida que no surja de un error evidente.

Artículo 16.- Solicitud.- La solicitud será formulada por cualquiera de los siguientes interesados:

1. El representante legal del incapaz y, a falta de aquél, por cualquiera de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, para la partida de nacimiento.
2. La persona cuya partida de nacimiento se trata de rectificar, si es mayor de edad, y, si ha fallecido, por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
3. Cualquiera de los cónyuges o, por fallecimiento de éstos; por cualquiera de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, para la rectificación de la partida de matrimonio.
4. Cualquiera de los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del fallecido, para la partida de defunción.

Artículo 17.- Requisitos.- La solicitud precisará el objeto del pedido y se acompañará la partida que se pretende rectificar así como los instrumentos que acreditan fehacientemente el pedido.

Artículo 18.- Publicación.- El notario mandará publicar un extracto de la solicitud conforme a lo dispuesto por el Artículo 13 de la presente ley.

Artículo 19.- Escritura Pública.- Transcurridos diez días útiles desde la publicación del último aviso, el notario elevará a escritura pública la solicitud, insertando los instrumentos que acrediten su pedido y cursará los partes al registro respectivo.

Artículo 20.- Vigencia de la Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Registro Civil.- Las disposiciones del presente título no modifican lo establecido por la Ley N° 26497, Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Registro Civil la que mantiene plena vigencia.

TITULO III

ADOPCION DE PERSONAS CAPACES

Artículo 21.- Procedencia.- Sólo se tramita ante notario la adopción de personas mayores de edad con capacidad de goce y de ejercicio.

Artículo 22.- Solicitud y requisitos.- La solicitud constará en una minuta presentada por el adoptante y el adoptado. Se acompañará:

1. Copia certificada de la partida de nacimiento del adoptante y de matrimonio, si es casado;
2. Copia certificada de la partida de nacimiento del adoptado y de matrimonio, si es casado;
3. Documento que acredite que las cuentas de su administración han sido aprobadas, si el solicitante ha sido representante legal del adoptado;
4. Testimonio del inventario de los bienes que tuviera el adoptado.(*).

(*). Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 26809, publicada el 16-06-97; cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 22.- Requisito de la solicitud.- La solicitud constará en una minuta, presentada por el adoptante y el adoptado, acompañada de los siguientes anexos:

1. Copia certificada de la partida de nacimiento del adoptante y de matrimonio, si es casado.
2. Copia certificada de la partida de nacimiento del adoptado y de matrimonio, si es casado.
3. Documento que acredite que las cuentas de la administración han sido aprobadas, si el solicitante ha sido representante del adoptado.
4. Testimonio del inventario de los bienes que tuviere el adoptado.

La minuta debe contener la expresión de voluntad del adoptante y del adoptado y el asentimiento de sus respectivos cónyuges, en caso de ser casados, así como la

declaración jurada del adoptante en el sentido que goza de solvencia moral. El notario, si encuentra conforme la minuta y la documentación requerida, elevará la minuta a escritura pública."

Artículo 23.- Nueva partida de nacimiento.- El notario oficia al Registro respectivo para que extienda nueva partida de nacimiento del adoptado y anote la adopción al margen de la partida original.

TITULO IV

PATRIMONIO FAMILIAR

Artículo 24.- Solicitud.- Pueden solicitar la constitución de patrimonio familiar las personas señaladas en el Artículo 493 del Código Civil y sólo en beneficio de los citados en el Artículo 495 del mismo Código.

Artículo 25.- Requisitos.- La solicitud se formula mediante minuta que incluirá los requisitos señalados en el Artículo 496 inciso 1) del Código Civil y la declaración expresa de no tener deudas pendientes. Se adjuntarán además, las partidas que acrediten el vínculo con los beneficiados, y certificado de gravámenes del predio.

Artículo 26.- Publicación.- El notario manda publicar un extracto de la solicitud, conforme a lo dispuesto por el Artículo 13 de la presente ley.

Artículo 27.- Escritura Pública.- Transcurridos diez días útiles desde la publicación del último aviso, sin que medie oposición, el notario procederá a extender la escritura pública, insertando las partidas y el aviso publicado. El notario cursará los partes pertinentes al Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 28.- Modificación o Extinción.- Para la modificación y extinción del patrimonio familiar, se siguen los mismos trámites que para su constitución.

TITULO V

INVENTARIOS

Artículo 29.- Solicitud.- La solicitud de inventarios se presenta mediante petición escrita señalando el lugar donde se realizará el inventario.

Cuando el inventario comprenda bienes que se encuentran ubicados en distintos lugares, será competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, o al que primigeniamente se formuló la petición, quedando en tal circunstancia autorizado para ejercer función fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado.

Artículo 30.- Actuación.- Recibida la solicitud, el notario señala fecha y hora para la realización del inventario, dejando constancia de la misma en el acta respectiva.

Artículo 31.- Acta Notarial.- El notario sentará la correspondiente acta, describiendo ordenadamente los bienes que se encuentren en el lugar, su estado y características, sin calificar la propiedad ni la situación jurídica. El acta será suscrita por

el notario y los interesados que concurren y si alguno de ellos se rehusara a firmar, se dejará constancia de esta circunstancia.(*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 26809, publicada el 16-06-97; cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 31.- Acta Notarial.- El notario asentará la correspondiente acta extraprotocolar, describiendo ordenadamente los bienes que se encuentren en el lugar, su estado y características, sin calificar la propiedad ni la situación jurídica. El acta será suscrita por el notario y los interesados que concurren y si alguno de ellos se rehusara a firmar, se dejará constancia de tal hecho."

Artículo 32.- Inclusión de bienes.- Cualquier interesado puede solicitar al notario que se incluya en el inventario bienes no señalados en la solicitud inicial, acreditándolo con el título respectivo. Esta solicitud puede presentarse hasta el momento en que se realiza la diligencia de inventario.

Artículo 33.- Protocolización de lo actuado.- Terminada la diligencia de inventario el notario procederá a protocolizar lo actuado.

Artículo 34.- Exclusión de bienes inventariados.- La exclusión de bienes inventariados se solicitará ante el órgano jurisdiccional.

TITULO VI

COMPROBACION DE TESTAMENTOS CERRADOS

Artículo 35.- Solicitud.- La comprobación de testamentos se solicita mediante petición escrita que suscribirá:

1. Quien por su vínculo familiar con el causante se considere heredero forzoso o legal;
2. Quien se considere instituido heredero voluntario o legatario, y;
3. Quien sea acreedor del testador o del presunto sucesor.

Artículo 36.- Requisitos.- La solicitud incluirá:

1. El nombre del causante;
2. Copia certificada de la partida de defunción o de declaración de muerte presunta del testador;
3. Certificación registral de no figurar inscrito otro testamento;
4. Indicación del nombre y dirección de los presuntos herederos;
5. Copia certificada del acta notarial extendida cuando el mismo fue otorgado o, en su defecto, certificación de existencia del testamento emitida por el notario que lo

conserve bajo custodia, así como el nombre y domicilio de testigos que intervinieron en la entrega del testamento cerrado.

Artículo 37.- Medios probatorios.- Tratándose de testamento cerrado, sólo se admite como medio probatorio el acta notarial de otorgamiento extendida en el sobre o cubierta. En defecto del acta, y cuando el sobre estuviera deteriorado, son admisibles como medios probatorios la copia certificada del acta transcrita del registro del notario, la declaración de los testigos que intervinieron en el acto y, el cotejo de la firma o letra del testador.

TITULO VII

SUCESION INTESTADA

Artículo 38.- Procedencia.- La solicitud será presentada por cualquiera de los interesados a que alude el Artículo 815 del Código Civil; ante el notario del lugar del último domicilio del causante.

Artículo 39.- Requisitos.- La solicitud debe incluir:

1. Nombre del causante;
2. Copia certificada de la partida de defunción o de la declaración judicial de muerte presunta;
3. Copia certificada de la partida de nacimiento del presunto heredero o herederos, o documento público que contenga el reconocimiento o la declaración judicial, si se trata de hijo extramatrimonial o adoptivo;
4. Partida de matrimonio si fuera el caso;
5. Relación de los bienes conocidos;
6. Certificación Registral en la que conste que no hay inscrito testamento u otro proceso de sucesión intestada; en el lugar del último domicilio del causante y en aquél donde hubiera tenido bienes inscritos.

Artículo 40.- Anotación preventiva.- El notario mandará se extienda anotación preventiva de la solicitud.

Artículo 41.- Publicación.- El notario mandará publicar un aviso conteniendo un extracto de la solicitud, conforme a lo dispuesto por el Artículo 13 de la presente ley y notificará a los presuntos herederos así como a la Beneficencia Pública, en caso de herencia vacante.(*).

(*). Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 26809, publicada el 16-06-97; cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 41.- Publicación.- El notario mandará publicar un aviso conteniendo un extracto de la solicitud conforme a lo dispuesto en el Artículo 13 de la presente ley y

notificará a los presuntos herederos. En caso de herencia vacante, notificará a la Sociedad de Beneficencia Pública o, a falta de ésta, a la Junta de Participación Social en ambos casos, del lugar del último domicilio del causante en el país, o de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima Metropolitana si estuvo domiciliado en el extranjero."

Artículo 42.- Inclusión de otros herederos.- Dentro del plazo a que se refiere el Artículo 47 el que se considere heredero puede apersonarse acreditando su calidad de tal con cualquiera de los documentos señalados en el Artículo 834 del Código Procesal Civil. El notario lo pondrá a conocimiento de los solicitantes. Si transcurridos diez días útiles no mediara oposición, el notario lo incluirá en su declaración y en el tenor del acta correspondiente(*)

(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley N° 26687, publicada el 27-11-96; cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 42.- Inclusión de otros herederos.- Dentro del plazo a que se refiere el Artículo 43 el que considere heredero puede apersonarse acreditando su calidad de tal con cualquiera de los documentos señalados en el Artículo 834 del Código Procesal Civil. El notario lo pondrá en conocimiento de los solicitantes. Si transcurridos diez días útiles no mediará oposición, el notario lo incluirá en su declaración y en el tenor del acta correspondiente".

Artículo 43.- Protocolización de los actuados.- Transcurridos quince días útiles desde la publicación del último aviso, el notario extenderá un acta declarando herederos del causante a quienes hubiesen acreditado su derecho.

Artículo 44.- Inscripción de la sucesión intestada.- Cumplido el trámite indicado en el artículo anterior, el notario remitirá partes al Registro de Sucesión Intestada y a los registros donde el causante tenga bienes o derechos inscritos, a fin que se inscriba la sucesión intestada. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 26809, publicada el 16-06-97; cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 44.- Inscripción de la Sucesión Intestada.- Cumplido el trámite indicado en el Artículo 43, el notario remitirá partes al Registro de Sucesión Intestada del lugar donde se ha seguido el trámite y a los Registros donde el causante tenga bienes o derechos inscritos, a fin que se inscriba la sucesión intestada."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos.- Créase el Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos, en concordancia con lo previsto en el inciso e) del Artículo 37 de la Ley del Notariado, Decreto Ley N° 26002, en el que constarán las escrituras públicas, actas y protocolizaciones a que se refiere la presente ley.

Segunda.- Auxiliares Notariales de Asuntos no Contenciosos.- El notario puede solicitar al Colegio de Notarios al que pertenece, el nombramiento de secretarios notariales de asuntos no contenciosos, para los efectos de las notificaciones, bajo responsabilidad del notario.

CONCORDANCIAS: LEY N° 28325, 3ra. Disp. Comp. y Final

Tercera.- Honorarios Notariales.- Los honorarios profesionales que cobrarán los notarios por su intervención en los asuntos no contenciosos regulados por la presente ley, se determinarán libremente por el mercado, de común acuerdo entre las partes.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Modificase el Artículo 2 del Decreto Ley N° 26002 el mismo que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 2.- El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia".

Segunda.- Los procesos iniciados antes de la vigencia de la presente ley, continuarán tramitándose conforme al Código Procesal Civil.(*)

(*) Disposición sustituida por el Artículo Unico de la Ley N° 26987, publicada el 03-11-98, cuyo texto es el siguiente:

"Segunda.- En los procesos iniciados en la vía judicial, que a la fecha de vigencia de la presente ley no hubiesen concluido y que se refieran a asuntos que comprende el Artículo 1, los interesados, podrán optar por la actuación notarial siempre que se desistan del proceso."

Tercera.- La presente ley entrará en vigencia a los sesenta días siguientes a su publicación.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los cinco días del mes de setiembre de mil novecientos noventa y seis.

VICTOR JOY WAY ROJAS
Presidente del Congreso de la República

CARLOS TORRES Y TORRES LARA
Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinte días del mes de setiembre de mil novecientos noventa y seis.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

ALBERTO PANDOLFI ARBULU
Presidente del Consejo de Ministros

CARLOS HERMOZA MOYA
Ministro de Justicia

NORMAS LEGALES.

Director: Manuel Jesús Orbezo

<http://www.editorapori.com.pe>

"AÑO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA INTERNA"

Lima, martes 20 de julio de 1999

AÑO XVII - N° 6966

Pág. 175959

CONGRESO DE LA REPUBLICA

LEY N° 27157

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República
ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1°.- Del objeto de la Ley

La presente Ley establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos fértiles, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva; así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

TÍTULO I PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2°.- De las definiciones

Para los efectos de la presente Ley se considera:

- a) Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.
- b) Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
- c) Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.

d) Centros y Galerías Comerciales o Campos Fértiles: Unidades Inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.

e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.

f) Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

Artículo 3°.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.

Artículo 4°.- Del Formulario Registral

4.1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

Artículo 5°.- De la función notarial

5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

5.2. En casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.

CAPÍTULO II DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS

Artículo 6°.- Del inicio del proceso

6.1. Para iniciar el proceso de saneamiento a que se refiere el artículo precedente se debe tomar el acuerdo por la mayoría simple de todos los propietarios de departamentos, en una reunión que será convocada para estos efectos por el o los propietarios interesados, mediante carta notarial, y realizada dentro de los 10 (diez) días útiles contados a partir de la convocatoria.

6.2. La convocatoria debe contener lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar.

6.3. El acuerdo tomado consta en un Acta Simple firmada por los concurrentes, el mismo que debe publicarse en el Diario Oficial El Peruano, en uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del propio edificio, para efectos de determinar los porcentajes de bienes comunes, salvo que el referido acuerdo haya sido adoptado por unanimidad.

6.4. Para oponerse a los acuerdos a que se refiere el párrafo precedente el interesado tiene un plazo de 15 (quince) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, y se tramita de acuerdo a los artículos 546° y siguientes del Código Procesal Civil.

8.5. Se presume que las alcuotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.

Artículo 7°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

Artículo 8°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil. Una vez acreditados los requisitos mencionados por Notario, el Registrador procede a inmatricular el terreno a nombre de los propietarios de departamentos en calidad de bien común y, posteriormente, la propiedad cada una de las unidades inmobiliarias y los derechos sobre las áreas y bienes comunes.

**CAPÍTULO III
QUINTAS, CASAS EN COPROPIEDAD Y
OTRAS UNIDADES INMOBILIARIAS
CON BIENES COMUNES**

Artículo 9°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en quinta, casa en copropiedad u otra unidad inmobiliaria con bienes comunes, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° de la presente Ley.

Artículo 10°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

10.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2018° del Código Civil.

10.2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre el área de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva.

10.3. El área y bienes de propiedad común se inmatriculan en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 11°.- Del terreno

En ningún caso se puede considerar como bien común el terreno sobre el cual está edificada la sección de propiedad exclusiva, salvo que sobre el mismo terreno exista más de una sección de esta naturaleza.

**CAPÍTULO IV
CENTROS Y GALERÍAS COMERCIALES
O CAMPOS FERIALES**

Artículo 12°.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de un solo piso

12.1. Los centros y galerías comerciales o campos feriales que cuenten únicamente con un piso podrán independizar cada una de sus tiendas del terreno matriz.

12.2. El terreno sobre el que está edificada cada tienda es de propiedad exclusiva de cada uno de sus propietarios, quienes son titulares integralmente del terreno y la edificación sobre la cual está construida su tienda.

12.3. Las áreas que constituyen los accesos, pasadizos y las zonas de servicios comunes pueden ser de propie-

dad común, pudiendo constituirse sobre ellos derechos reales de servidumbre perpetua a favor de los predios dominantes y/o derechos de superficie.

Artículo 13°.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso

Cuando los centros y galerías comerciales o campos feriales cuenten con más de un piso, es facultad de los propietarios optar entre:

a) Tener un solo régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.

b) Tener más de un régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.

c) Independizar del terreno matriz cada una de las tiendas. La propiedad del terreno sobre el cual están las tiendas independizadas es de copropiedad de éstas, considerando el plano vertical sobre el cual éstas se hallan edificadas. En estos casos, se debe constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los predios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar éstos como zonas de propiedad común.

Artículo 14°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en galería, centro comercial o campo ferial, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° de la presente Ley.

Artículo 15°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

15.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil.

15.2. Una vez acreditados los referidos requisitos, el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre la sección de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva. El área y bienes de propiedad común se inmatricula en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 16°.- Del terreno

En caso de haber optado por lo establecido en el literal c) del artículo 13°, el terreno se considera copropiedad de los propietarios de las tiendas existentes dentro del plano vertical del perímetro superficial y se consideran bienes comunes el acceso y los servicios comunes a que se refiere el Reglamento Nacional de Construcciones.

**CAPÍTULO V
CONSTRUCCIONES DE UNIDADES DE
PROPIEDAD EXCLUSIVA**

Artículo 17°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad de propiedad exclusiva cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° de la presente Ley.

Artículo 18°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

18.1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil.

18.2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno.

**CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES COMUNES**

Artículo 19°.- De las disposiciones comunes

Las disposiciones de este Capítulo son de aplicación a todos los procedimientos establecidos en el presente Título.

Artículo 20°.- De las inscripciones

20.1. Con la presentación del Formulario Registral al Registro correspondiente se puede Inmatricular el terreno e inscribirse la fábrica.

20.2. También es susceptible de inscripción, de ser el caso, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el Reglamento Interno y la junta de propietarios.

Artículo 21°.- De la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley.

Artículo 22°.- De la inmatriculación

La primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil se declara notarialmente y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley.

Artículo 23°.- De la procedencia de la inscripción

No es impedimento para la inmatriculación del terreno, de ser el caso, ni para la inscripción del derecho de propiedad de la unidad inmobiliaria, ni de los bienes comunes, que uno o más de los poseedores del mismo edificio, quinta u otros no acrediten su derecho de propiedad. En estos casos particulares, el registrador suspende la inscripción cuyo derecho de propiedad no ha sido solicitado o acreditado hasta que se demuestre el derecho respectivo.

Artículo 24°.- De la presunción de igualdad de alcuotas

En caso de que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alcuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario. Para el efecto se publica en el Diario Oficial El Peruano, uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del predio, un extracto que contenga la ubicación del inmueble, dándose un plazo de 10 (diez) días para que cualquier afectado acredite el mayor porcentaje que le corresponda.

Artículo 25°.- Del informe técnico

25.1. En todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al Notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación, y de ser el caso, de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común y el total de áreas y bienes comunes existentes, debiendo efectuar los planos de ubicación y de distribución de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de las áreas y bienes comunes.

25.2. En el caso de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso el informe técnico debe elaborarse tomando en consideración la opción acordada por los propietarios de conformidad con el artículo 13° de la presente Ley y contener una opinión favorable del Instituto Nacional de Defensa Civil.

Artículo 26°.- De la inaplicación

Para los efectos de la presente Ley no es aplicable el artículo 985° del Código Civil.

AVISO

IPRECON

**TÍTULO II
DECLARATORIA DE FÁBRICA****Artículo 27.- De la declaratoria de fábrica**

A partir de la vigencia de la presente Ley, el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación, independientemente de la fecha de su construcción, se hará mediante una declaración del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley. Este acto se denomina declaratoria de fábrica.

Artículo 28.- De las opciones

Todos los propietarios de edificaciones que construyan a partir de la vigencia de esta Ley deben optar por:

a) Comunicar a la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, en Formulario Único Oficial la fecha del inicio de la construcción de la obra, y declarar que ésta se efectuará de conformidad con los planos que se adjuntan y que se cumple con las normas de zonificación y otras vigentes, para lo cual se acompaña el plano de zonificación respectivo.

Obtenido el cargo de recepción de dicho formulario y transcurridos 20 (veinte) días útiles contados a partir de la fecha del cargo de recepción, sin que la Municipalidad haya observado la documentación presentada, se puede iniciar la obra.

La Comisión Técnica compuesta por los arquitectos e ingenieros designados por los respectivos Colegios Profesionales, que para estos efectos conforma la Municipalidad, realiza la calificación de la procedencia de la solicitud en el plazo a que se refiere el párrafo precedente y tiene, además, la función permanente de supervisión de la obra.

b) Solicitar a la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, la licencia de construcción en el Formulario Único Oficial, de conformidad con la presente Ley y con los dispositivos legales vigentes.

Artículo 29.- De las observaciones

29.1. Si la Comisión Técnica encuentra observaciones a la documentación que se acompaña al Formulario Único Oficial, debe comunicar de tal hecho al interesado, por medio del funcionario municipal responsable, en un plazo no mayor de 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha en que se emite la respectiva resolución administrativa.

29.2. El levantamiento de observaciones por parte del interesado se tramita conforme lo dispone el artículo 28° de la presente Ley.

Artículo 30.- De la inscripción preventiva

30.1. Los propietarios pueden solicitar al Registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un año.

30.2. Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el respectivo Reglamento Interno.

Artículo 31.- De la finalización de la obra

Una vez terminada la construcción, en cualesquiera de las opciones referidas en el artículo 28° precedente, el propietario debe declarar en el mismo Formulario Único Oficial, que la edificación se ha realizado de acuerdo a los planos originalmente presentados; o, en su defecto, de acuerdo a los nuevos planos en base a los cuales se haya realizado finalmente la construcción, los que se deben adjuntar. En ambos casos se debe presentar título de propiedad y certificado de zonificación que declare que la obra es conforme con la zonificación vigente.

Artículo 32.- De la numeración

Ai momento de la presentación de los documentos a que se refieren los artículos 28° y 31° de la presente Ley, la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, deberá, en el mismo

acto y bajo responsabilidad del funcionario competente, sellar y firmar el formulario correspondiente y asignarle el número de resolución. En el sello debe constar, además, la numeración de la finca asignada por la Municipalidad.

Artículo 33.- De la inscripción

33.1. El Formulario Único Oficial, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva fábrica.

33.2. En caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el Formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el Registro respectivo.

33.3. No será necesaria la obtención de la conformidad de obra.

Artículo 34.- De los responsables

En los casos de los artículos 28° y 31° de la presente Ley, el Formulario debe estar firmado por el propietario, abogado y constructor, que debe ser arquitecto o ingeniero colegiado.

Artículo 35.- De la escritura pública

No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, los propietarios y/o constructores pueden optar por extender la declaratoria de fábrica mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

Artículo 36.- De la regularización de edificaciones construidas con posterioridad a la vigencia de la presente Ley

36.1. Las edificaciones que se construyan a partir de la vigencia de la presente Ley sin cumplir con los procedimientos que se establecen en la misma, serán sancionadas con una multa equivalente al 3% (tres por ciento) del valor declarado de la obra, que constituye renta propia de la municipalidad respectiva; y se procederá a su regularización de acuerdo a esta Ley.

36.2. El valor total declarado no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los precios unitarios de construcción vigentes a la fecha de la presentación de la solicitud.

**TÍTULO III
DEL RÉGIMEN DE UNIDADES
INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
Y DE PROPIEDAD COMÚN****CAPÍTULO I
GENERALIDADES****Artículo 37.- De la definición**

Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campus feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título.

Artículo 38.- De los regímenes

Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario Único Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente.

**CAPÍTULO II
REGLAMENTO INTERNO****Artículo 39.- Del Reglamento Interno**

Las edificaciones a que se refiere el artículo 37° de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

Artículo 40.- De los bienes de propiedad común

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

- a) El terreno sobre el que está construida la edificación;
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d) Los ascensores y montacargas;
- e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardiana, y otros;
- g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
- j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

Artículo 41.- De los servicios comunes

Son servicios comunes los siguientes:

- a) La guardiana, la portería y la jardinería;
- b) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y en general de los bienes comunes. Esta incluye la reposición de los bienes de propiedad y uso comunes;
- c) La incineración y/o eliminación de basura;
- d) El alumbrado público, la baja policía y jardines públicos, siempre que el pago a los derechos y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto; y,
- e) La administración de la edificación.

Artículo 42.- Del contenido

El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cacha o otros);
- b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;
- c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;
- d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;
- e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

Artículo 43.- De la transferencia de bienes de propiedad común

La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho.

Artículo 44.- De la acumulación, subdivisión o independización

Los propietarios pueden acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones. Los derechos sobre los bienes de dominio común

se obtendrán sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la Junta de Propietarios para que proceda a la modificación respectiva del Reglamento Interno y asume los gastos que se generen.

Artículo 45.- De la pluralidad de reglamentos internos

45.1. En todos los casos se puede otorgar más de un Reglamento y conformar la respectiva Junta de Propietarios por áreas físicamente determinables, que comprenden un conjunto de unidades, si así lo acuerdan la mayoría simple del total de propietarios.

45.2. De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta General de Propietarios con delegados de las diferentes Juntas de Propietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

45.3. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas y demás aspectos concernientes, serán fijados en un Reglamento Interno General.

**CAPÍTULO III
LAS INSCRIPCIONES****Artículo 46.- De las inscripciones**

46.1. En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios.

46.2. Inscrito el Reglamento Interno, las secciones se independizarán de conformidad con lo dispuesto por la normatividad correspondiente.

**CAPÍTULO III
DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS****Artículo 47.- De la constitución**

47.1. La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.

47.2. La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.

Artículo 48.- Del Presidente de la Junta de Propietarios

48.1. El Presidente de la Junta de Propietarios goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil.

48.2. Para ejercer la representación procesal antes referida se requiere copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.

Artículo 49.- De los propietarios hábiles

49.1. Se entenderá por propietario hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Propietarios por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Propietarios.

49.2. La Directiva de la Junta de Propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria.

49.3. Para tales efectos la Directiva de la Junta de Propietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.

49.4. Los propietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones sólo con derecho a voz y no se les considera para el cómputo del quórum.

49.5. Sólo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios aquéllos que no se encuentren inhabilitados.

Artículo 50C.- Del mérito ejecutivo de las deudas
Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto, el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Del acogimiento a la regularización
En ningún caso se puede condicionar la inscripción de declaratorias de fábrica al pago de las obligaciones tributarias que corresponden a ESSALUD y/o a las Municipalidades. No obstante, los propietarios de edificaciones cuyo valor no exceda de 50 (cincuenta) unidades impositivas tributarias que procedan a la regularización de la declaratoria de fábrica de sus unidades inmobiliarias, dentro de los 6 (seis) meses de entrada en vigencia la presente Ley, deben cancelar estas obligaciones sin moras, intereses o recargos.

Segunda.- De las solicitudes en trámite
Las solicitudes de declaratoria de fábrica que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley se adecuan a las disposiciones de ésta.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- De la comunicación a las Municipalidades
En todos los casos a que se refiere el Título I de la presente Ley, el Notario comunica a la Municipalidad Distrital correspondiente, o a la Provincial, tratándose del ámbito del Cercado, la inscripción efectuada, para los fines tributarios y catastrales correspondientes.

Segunda.- De las aprobaciones
El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario Único Oficial y un Reglamento Interno modelo, a que se refiere la presente Ley.

Los interesados pueden optar entre adherirse al Reglamento Interno a que se refiere el párrafo anterior o elaborar y aprobar uno propio.
La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y el Registro Predial Urbano, en su caso, aprueban los modelos respectivos del Formulario Registral a que se refiere la presente Ley.

Tercera.- De la adecuación de los reglamentos internos
Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios.

Cuarta.- De la aplicación de la Ley
Las disposiciones de la presente Ley se aplican en todo lo que no se oponga a las funciones y competencias que realiza la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, de acuerdo a su legislación.

Quinta.- De la derogatoria
Derógase y déjase sin efecto el Decreto Ley N° 22112, el Decreto Supremo N° 019-78-VC y todas aquellas normas que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los quince días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

RICARDO MARCENARO FRERS
Presidente a.i. del Congreso de la República

CARLOS BLANCO OROPEZA
Segundo Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

JORGE BUSTAMANTE ROMERO
Ministro de Justicia

ALBERTO PANDOLFI ARBULU
Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción

9500

PCM

Aprueban actualización del TUPA del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil

DECRETO SUPREMO
N° 024-99-PCM

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que, por Decreto Ley N° 757, "Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada" y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 094-92-PCM se establecieron las normas para la formulación, aprobación y actualización de los Textos Unicos Administrativos de las diferentes entidades de la Administración Pública;

Que, mediante Decreto Supremo N° 045-96-PCM de fecha 29 de setiembre de 1996 se aprobó el Texto Unico de Procedimientos Administrativos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, actualizado por Decreto Supremo N° 010-97-PCM del 14 de marzo de 1997;

Que, en tal sentido, resulta necesario actualizar el citado Texto Unico de Procedimientos Administrativos para adecuarlo a las procedimientos vigentes de la competencia de la institución;

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 757 y su reglamento Decreto Supremo N° 094-92-PCM;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la actualización del Texto Unico de Procedimientos Administrativos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de acuerdo con el documento que se anexa al presente Decreto Supremo y que forma parte integrante del mismo.

Artículo 2°.- El Texto Unico de Procedimientos Administrativos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil entra en vigencia desde el día siguiente de su publicación.

Artículo 3°.- Deróguese el Decreto Supremo N° 010-97-PCM.

Artículo 4°.- El presente Decreto Supremo será referendado por el Presidente del Consejo de Ministros.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinticinco días del mes de junio de mil novecientos noventa y nueve.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

VICTOR JOY WAY ROJAS
Presidente del Consejo de Ministros

**Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No
Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de
Edificaciones**

LEY N° 27333

CONCORDANCIAS: R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios, Art. 58

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República

ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

**LEY COMPLEMENTARIA A LA LEY N° 26662, LA LEY DE ASUNTOS NO
CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA
REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

Artículo 1.- De los alcances de la presente Ley

La función notarial prevista en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, se rige por las disposiciones de dicha Ley, por lo establecido en la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en las Leyes N° 26002, Ley del Notariado y N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos y sus modificatorias, en lo que resulte aplicable y no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157, su reglamento y la presente Ley.

Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley N° 27157

2.1 Precísase que la certificación y verificación de la documentación que se adjunta al formulario registral a que se refiere el párrafo 5.1 del Artículo 5 de la Ley N° 27157 es la constatación efectuada por el notario respecto de la existencia y legalidad de dicha documentación. El Notario no incurrirá en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación maliciosa de los interesados, siempre y cuando haya tomado todas las medidas necesarias en el proceso de verificación respecto a la legalidad de los documentos. Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

2.2 El Notario, para los efectos de constatar la existencia del acuerdo a que se refiere el Artículo 6 de la Ley N° 27157, sólo certificará haber tenido a la vista el acta simple respectiva, acompañada de las cartas notariales cursadas y la publicación del

correspondiente aviso, de ser el caso; así como que la reunión de propietarios se realizó dentro del plazo de 10 (diez) días útiles, contados a partir de la convocatoria, previsto en el numeral 6.1 del Artículo 6 de la Ley N° 27157. Consecuentemente son los interesados quienes asumen la responsabilidad respecto a la veracidad de lo manifestado y la autenticidad de la documentación presentada. Para su inscripción en el registro correspondiente se adjuntará el acta simple.

2.3 El acuerdo adoptado debe constar en acta simple firmada por los concurrentes. Si el acuerdo se adoptó sin la asistencia de todos los propietarios, una copia del acta deberá exhibirse por lo menos durante 3 (tres) días consecutivos en los lugares más visibles de la edificación. Si el acuerdo se adoptó con la asistencia de todos los propietarios, no requerirá de publicación alguna. En los casos en que se haya acordado la modificación del porcentaje de participación en las áreas comunes, si no asistieron a la reunión todos los propietarios, además de la exhibición antes referida, se deberá publicar, por una vez, un extracto del acuerdo en el Diario Oficial El Peruano y en otro de los de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble.

Artículo 3.- De la alternativa de regularización mediante instrumento público notarial

3.1 El procedimiento de regularización de edificaciones que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad registrado o que conste por escritura pública y que no requiera de saneamiento, se tramita, sin necesidad de intervención notarial, con la intervención de un ingeniero civil o arquitecto colegiado, debidamente inscrito como verificador responsable. Efectuada la inscripción, el registro público remite a la municipalidad respectiva una de las copias completas del expediente para los efectos tributarios y catastrales correspondientes. La otra copia podrá ser recabada por el interesado directamente del registro.

3.2 La regularización de edificación que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad que conste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio, formación de título supletorio o rectificación de área o linderos, necesariamente se tramita ante notario público; salvo los procedimientos de regularización que tramite la COFOPRI en los procesos de formalización a su cargo, los que se sujetarán a sus propias normas.

Artículo 4.- De la acumulación o subdivisión

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

CONCORDANCIAS: R. N° 119-2003-SUNARP-SN

Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente,

ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil.

k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

CONCORDANCIAS: R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios., Art. 134

Artículo 6.- Del trámite para la primera inscripción de dominio

6.1 La declaración notarial de formación de títulos supletorios para solicitar la primera inscripción de dominio a que se refiere el Artículo 22 de la Ley N° 27157 se sujetará al mismo procedimiento establecido en el artículo precedente, en cuanto sea aplicable.

6.2 Cuando se haya solicitado la declaración notarial para la primera inscripción de dominio a que se refiere el Artículo 22 de la Ley N° 27157, sobre la base de títulos con por lo menos 5 (cinco) años de antigüedad, el Notario verificará que se trate de documentos de fecha cierta que contengan actos jurídicos de enajenación, salvo en los casos en que la ley establezca una formalidad solemne para dicho acto. El Notario también verificará el cumplimiento del tracto sucesivo archivando los documentos presentados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

6.3 En cualesquiera de los supuestos a los que se refieren los 2 (dos) numerales anteriores, el solicitante debe presentar ante el Notario la certificación del Registro de Propiedad Inmueble respectivo y del Registro Predial Urbano, de ser el caso, en el sentido de que el inmueble materia del asunto no contencioso no se encuentra inmatriculado.

6.4 Para la inmatriculación del inmueble no será exigible la documentación catastral establecida por el Decreto Supremo N° 002-89-JUS.

Artículo 7.- De la inscripción en los Registros Públicos

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

Artículo 8.- De los efectos de la regularización de edificaciones previstas en el Artículo 36 de la Ley N° 27157

8.1 Las edificaciones que se construyan a partir de la vigencia de la Ley N° 27157 sin cumplir con los procedimientos que ésta establece, serán sancionadas con una multa equivalente al 10% (diez por ciento) del valor declarado de la obra, que constituye renta propia de la municipalidad respectiva.

8.2 La aplicación de la multa establecida en el Artículo 36 de la Ley N° 27157 no exime del cumplimiento de los requisitos técnicos y urbanos establecidos en la normatividad correspondiente. Por tanto, para la inscripción de la declaratoria de fábrica el interesado debe obtener de la Municipalidad respectiva una resolución que certifique el cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones, la zonificación vigente y demás normas municipales aplicables.

8.3 La resolución se expedirá en un plazo no mayor a 20 (veinte) días útiles contados a partir de la presentación de la solicitud y del pago de la multa a que se refiere el párrafo precedente. De no expedirse la resolución en el plazo previsto se aplica el silencio administrativo positivo.

8.4 Las Municipalidades, de acuerdo a su Ley Orgánica tienen la facultad de imponer las sanciones correspondientes, inclusive la demolición, cuando la edificación no haya cumplido con las normas a que se refiere el presente artículo.

Artículo 9.- De la regularización de declaratorias de fábrica

Los propietarios de las unidades inmobiliarias que se acojan al procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, tendrán derecho a la condonación de las multas, recargos, moras, intereses u otras sanciones, por aportaciones al Sistema de Seguridad Social y derechos municipales por licencia de construcción, no abonados oportunamente.

Artículo 10.- De la comunicación a la municipalidad

La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N° 27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva.

Artículo 11.- De la partición

Las acciones para pedir la partición al amparo de los Artículos 984 y 985 del Código Civil quedan suspendidas en tanto las unidades inmobiliarias se encuentren sometidas a un régimen de independización y copropiedad.

Artículo 12.- De las entidades rectoras

12.1 Son entidades rectoras el Instituto Nacional de Cultura (INC), (*) para la preservación y conservación del patrimonio monumental y arqueológico; el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; la Dirección General de Medio Ambiente del Viceministerio de Vivienda y Construcción, para la preservación y conservación del medio ambiente urbano; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), para cautelar la seguridad de edificaciones de más

de 5 (cinco) pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa, en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley. (*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS

12.2 Estas entidades rectoras ejercerán sus funciones previstas por ley, a través de representantes ad hoc, para los procedimientos de Licencia de Obra o regularización de edificaciones, y no podrán exigir trámites previos distintos a los normados por la Ley N° 27157 y su Reglamento, debiendo adecuar sus procedimientos a lo dispuesto en estas normas, bajo responsabilidad de sus titulares.

Artículo 13.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno

13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

a) Por mutuo acuerdo:

Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

b) Procedimiento Notarial:

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

c) Procedimiento Judicial:

Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado.

CONCORDANCIAS: R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios.,
Art. 134

Artículo 14.- De la autoconstrucción

La autoconstrucción destinada a la edificación de vivienda propia y sus usos compatibles goza de autorización dentro de los límites y condiciones que establece el Reglamento de la Ley N° 27157, y está sujeta, obligatoriamente, a supervisión de obra.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- Los terrenos eriazos de la República que conforme a las Leyes Especiales N°s. 11061, 14197, 17716, 18460, 19462, 19955, 19959 y demás disposiciones conexas y complementarias revirtieron al dominio del Estado, serán inscritos a nombre de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble o, en su caso, en el Registro Predial Urbano, por el solo mérito de lo dispuesto en esta disposición complementaria. Para esto último, se autoriza expresamente a la Superintendencia de Bienes Nacionales a expedir una resolución indicando los inmuebles revertidos. Igualmente, por el solo mérito de dicha resolución y sin necesidad de una declaración específica, se procederá a cancelar los asientos, si los hubiera, extendidos a nombre de terceros, salvo en los casos en que ya exista resolución suprema declarando la reversión, en cuyo caso el dominio del Estado se inscribirá a mérito de esta última.

CONCORDANCIAS: RESOLUCIÓN N° 370-2003-SUNARP-SN
(DIRECTIVA N° 009-2003-SUNARP-SN)

D.S. N° 078-2006-EF (Reglamento)

Segunda.- Los terrenos rústicos de la República que conforme a las disposiciones del Decreto Ley N° 17716, Decreto Legislativo N° 653 y demás disposiciones conexas y complementarias fueron declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, serán inscritos a nombre de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble o, en su caso, en el Registro Predial, por el solo mérito de la resolución suprema que se hubiere expedido, procediéndose igualmente a cancelar los asientos extendidos a nombre de terceros.

Igual mérito inscribible tendrán las resoluciones administrativas que declaren el abandono de tierras de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 88 de la Constitución Política del Perú, así como las que declaren la caducidad de una adjudicación y la consiguiente reversión de un predio al dominio estatal.

Tercera.- En el caso de haberse detectado la existencia de superposición entre partidas registrales correspondientes a predios eriazos o rústicos comprendidos en los alcances de las dos disposiciones precedentes con respecto a partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales, las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y, en su caso, en el Registro Predial, se abstendrán de disponer el cierre de partidas hasta en tanto no se haya presentado la resolución que ordena cancelar la partida del predio revertido, anotándose este hecho en ambas partidas.

Cuarta.- Los trámites municipales de otorgamiento de Licencia de Obra y declaratoria de fábrica, que comprenden varias etapas, son unitarios y, en su conjunto,

sólo pueden generar un solo derecho de trámite, cuyo monto se determinará sin exceder el costo real que su tramitación demande, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 757, Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada, y en los Artículos 30 y 31 del Reglamento de las Disposiciones sobre Seguridad Jurídica, aprobado por Decreto Supremo N° 094-92-PCM.

Las municipalidades deberán adecuar sus Textos Únicos de Procedimientos Administrativos (TUPA) a lo establecido en la presente disposición.

Quinta.- Las entidades del Estado podrán regularizar la declaratoria de fábrica de las edificaciones de su propiedad, acogiéndose al procedimiento previsto por la Ley N° 27157 y su Reglamento, con la sola obligación adicional de hacerlo de conocimiento de la Superintendencia de Bienes Nacionales, una vez concluido el trámite, para su inscripción en el Margesí.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Entiéndase que el inicio del proceso de saneamiento a que se refiere el Artículo 6 de la Ley N° 27157 es aplicable también a los tipos de edificación regulados en los capítulos III y IV del Título I de la referida Ley.

Segunda.- Los procedimientos administrativos contenidos en la Ley N° 27157, en su Reglamento y en la presente Ley, son de aplicación obligatoria a nivel nacional, salvo para el Registro Predial Urbano (RPU), en cuyo caso se aplican en todo lo que no se oponga a su propia legislación.

Las municipalidades deberán adecuar sus procedimientos a lo dispuesto en esta norma, bajo responsabilidad de sus titulares.

Tercera.- Derógase el Artículo 26 de la Ley N° 27157.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los diecisiete días del mes de julio del dos mil.

MARTHA HILDEBRANDT PÉREZ TREVIÑO
Presidenta del Congreso de la República

RICARDO MARCENARO FRERS
Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de julio del año dos mil.

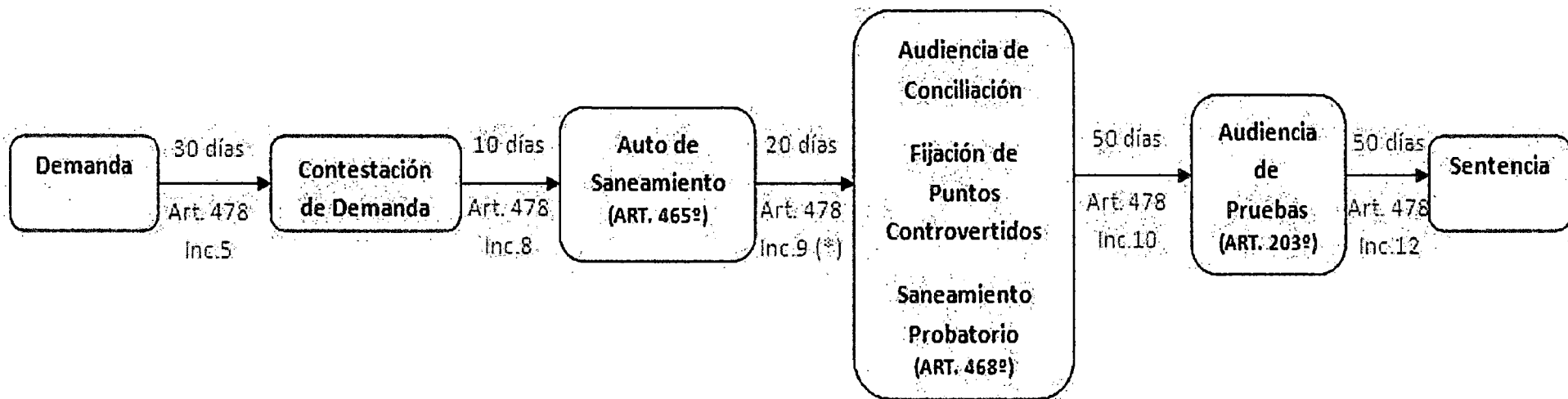
ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

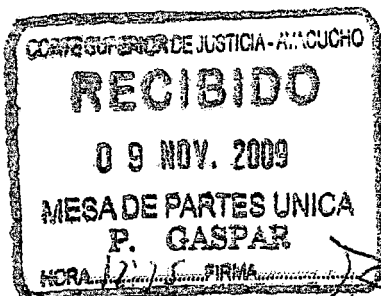
ALBERTO BUSTAMANTE BELAUNDE
Presidente del Consejo de Ministros y
Ministro de Justicia

ALBERTO PANDOLFI ARBULU
Ministro de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción

ANEXO IV
CASO CONCRETO

PROCESO DE CONOCIMIENTO





2º
Solorzano

EXP. :
SEC. :
SUMILLA : INTERPONE DEMANDA DE NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE TURNO DE HUAMANGA:

MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO, identificada con DNI N° 28235226, con domicilio real en el Asentamiento Humano "Once de Junio" Mz. "K" lote N° 2, señalando domicilio procesal en el Jirón Garcilaso de la Vega N° 233 interior "A" ambos de esta ciudad a usted con el debido respeto digo:

I. PERSONERIA:

Acreditando mi personería con la copia de mi documento nacional de identidad e invocando legitimidad e interés para obrar, acudo a su Despacho a efectos de solicitar tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio y defensa de mis derechos e intereses con sujeción al debido proceso en la pretensión que detallo.

II. PETITORIO:

Con la personería antes indicada interpongo demanda de **NULIDAD DE ACTO JURIDICO** de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio que contiene la escritura pública N° 220-2008 de fecha 20 de agosto del 2008, tramitada en la notaria del Notario Público doctor DALMACIO D MENDOZA AZPARRENT, por haberse tramitado con fin ilícito, contrariando leyes que interesan al orden publico, dirijo la acción contra:

1. OLINDA MIRANDA HUMAN, y
2. LUCHA BERNARDINA MIRANDA HUAMÁN,

Quienes domicilian en el Pueblo Joven Wari Accopampa Mz, "D" lote 7 de esta ciudad donde deber ser notificadas con la demanda,

PIDO:

1. Se declare la nulidad de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Olinda Miranda Human y Lucha Bernardina Miranda Humanan, respecto

25
20/11/2018

del lote N° 7 de la Mz. "d" del pueblo joven Wari Accopampa, y de la escritura pública que lo contiene; en consecuencia:

2. Se declare la nulidad del acto registral, de este acto jurídico efectuado en la partida N° 11005328 asientos 4 y 6 que corresponde al lote N° 7 de la Mz. "d" del pueblo joven Wari Accopampa. Por los fundamentos de hecho y derecho que expongo:

III. FUNDAMENTOS FACTICOS DEL PETITORIO:

PRIMERO: La recurrente desde el año 1990 cuando aún era una invasión Wari Accopampa he posesionado el lote N° 7 de la Mz. "D", junto con mi conviviente Juan Miranda Huancari, con quien he convivido mas de 18 años, decía siempre que era viudo, es así que luego de muchos años fuimos empadronados por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, entidad que con fecha 28 de enero del año 2000 nos otorgo el título de propiedad debidamente registrado en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, bajo el Código N° P11005328, asiento N° 3; mi conviviente hizo todos los tramites, debido a que la recurrente soy **analfabeta**.

SEGUNDO: En mi vivienda solo vivíamos la recurrente y mi nombrado conviviente, mis hijos así como los hijos de mi conviviente nos visitaban esporádicamente; sucede que el **27 de agosto del 2007** fecha del onomástico de mi conviviente nos visito mi hermano Ramón Chávez Solórzano con quien mi conviviente se puso a libar licor, yo los acompañaba hasta que me había quedado dormida, en esas circunstancias y en medio de la borrachera mi conviviente y mi hermano se habían agredido físicamente, cuando desperté mi conviviente ~~sin motivo~~ me agredió a puntapiés botándome de la casa, por esa razón lo denuncié por ~~maltrato~~ físico y psicológico, pero se abrió proceso por violencia familiar reciproca, que se tramita en el 1º juzgado de familia bajo el expediente N° **01175-2007**, no puedo volver a mi hogar por temor a ser agredida, toda vez que las demandadas aprovecharon esta circunstancia y azuzaban a mi conviviente para que me bote de la casa; no obstante y estando en tramite el proceso de violencia familiar y lesiones, los primeros días del mes de diciembre del 2007 **ME ENTERE QUE MI CONVIENTE SE ENCONTRABA ENFERMO, SOLO Y ABANDONADO** en el hogar convivencial, motivo por el cual lo visite y en efecto lo encontré solo y enfermo, nos amistamos y reconciliamos por lo que retorne al hogar convivencial, lo atendí, lleve al hospital en varias oportunidades, compre los medicamentos que daba el médico, su salud mejoro, pero sentía dolor al miccionar, manifestaba que le dolía todo el cuerpo, **hasta que el 5 de febrero del 2008 falleció en la casa**, le practicaron la autopsia de ley, siendo la causa de la muerte **"SEPSIS GENERALIZADA"**.

267
stele

TERCERO: Desde ese momento las hijas de mi conviviente me culpan de su muerte, en la misa de cuerpo presente Erasma Miranda Huaman me empujo quiso impedir mi presencia, luego del entierro en el cementerio de Piladuchó, al regresar a mi vivienda, las hijas de mi conviviente entre ellas las demandadas me impidieron ingresar a mi vivienda, manifestando "esta no es tu casa tienes que irte" se aprovecharon de mi avanzada edad, mi temor y dolor del momento, pues había perdido a mi compañero por más de 18 años, pensé que todo se arreglaría después, les busque para conversar pero fue en vano me trataban mal culpándome de la muerte de mi conviviente, me amenazaban con mandarme a la cárcel, no me permitían sacar mis pertenencias ni mis animales, la intención de las demandadas era apropiarse de mi casa.

CUARTO: En el intento de solucionar el problema sin mayores conflictos con fecha 16 de abril del 2008, denuncié a las ahora demandadas por maltrato familiar, y pedí medidas de protección inmediatas, con el fin de volver pronto a mi casa, pero mi denuncia fue desestimada por la Fiscal de Familia mediante resolución de fecha 28 de abril del 2008 autoridad que ante la existencia de indicios de la comisión del delito de usurpación ordeno derivar copias certificadas de los actuados a la Fiscalía Penal de turno, a cuyo merito de abrió investigación preliminar y apertura instrucción contra las hoy demandadas por delito de usurpación agravada que se tramita bajo el expediente N° 02357- 2008 del 3° Juzgado Penal de Huamanga.

QUINTO: Encontrándose en plena investigación preliminar la denuncia por usurpación agravada, contra las demandadas, estas en su intento de burlar a la justicia y apropiarse de mi casa, en actuación temeraria y dolosa, habían tramitado notarialmente la "Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble de mi propiedad" es así que mediante escritura pública de fecha 20 de agosto del 2008 el notario público Dalmacio Mendoza Azparrent, declaró Adquirida la Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Wari Accopampa Mz. "D" lote N° 7 Distrito de Ayacucho, provincia Huamanga, Departamento Ayacucho; PROCESO QUE SE TRAMITO CON IRREGULARIDADES VULNERANDO el DEBIDO PROCESO, por haber sorprendido a las demandadas al Notario público, de cuyo hecho me enteré cuando estas en el proceso penal aludido, dedujeron excepción de Naturaleza de Acción presentando como prueba el testimonio de prescripción adquisitiva de dominio, fue recién que me enteré de dicho documento.

SEXTO: El proceso Notarial de prescripción presenta las siguientes irregularidades:

27
st. 10/11

1. Los testigos ofrecidos: **Roberto Paulino Munaylla, Jacinto Torres Rivera y Elena Gonzales Chinquillo** son testigos de favor que han declarado faltando a la verdad.
2. Los fundamentos de hecho de la solicitud de prescripción y las pruebas que la sustentan **son falsos**, es imposible que COFOPRI me hubiera titulado en el inmueble si no hubiese estado la recurrente en posesión del predio en la fecha de la titulación **28 de enero del año 2000**, entonces resulta absurdo que las demandadas hayan estado en posesión del predio desde el año 1998, si así fuera por qué COFOPRI no las empadrono y titulo en el predio el año 2000 fecha en que la gran mayoría de moradores del Wari Accopampa nos titulamos con COFOPRI.
3. Si bien se cito a los colindantes del predio, materia de prescripción, adquisitiva, don **Edmundo Quispe Moran y doña Ilda Graciela Quispe Janampa**, no se recibió sus declaraciones, bajo el sustento de no haber estado estos presentes en el momento de celebrarse el acta de fecha 27 de junio del 2008.
4. A los propietarios del predio y titulares registrales **Juan Miranda Huancari y María Natalia Chávez Solórzano** o sea la recurrente, se me había notificado el 17 de junio del 2008 con la solicitud de prescripción de dominio en el Pueblo Joven Wari Accopampa Mz. "D" lote N° 7, inmueble en el que a la fecha de la notificación y actualmente solo viven las demandadas, de manera que la recurrente como titular registral del predio NO TOME CONOCIMIENTO, es más las solicitantes de la prescripción como hijas del titular registral Juan Miranda Huancari sabían perfectamente que su padre falleció el 5 de febrero del 2008, PERO NO PRECISARON EN SU PETICIÓN ESTE DETALLE, sabían también que la recurrente domicilio en el Asentamiento Humano 11 de Junio en casa de mi hija, con estas omisiones de información . INDUJERON A ERROR AL NOTARIO quien se constituyo al inmueble posesionado por las demandadas usurpadoras, a notificar a los titulares registrales del predio uno de ellos el finado y la recurrente despojada de mi propiedad e impedida por las solicitantes de retornar a mi casa. **ESTA ES LA RAZÓN POR LA QUE NO EJERCÍ MI DERECHO DE DEFENSA DE MI PROPIEDAD, DE LAS PUBLICACIONES EN LOS DIARIOS NO TOME CONOCIMIENTO POR SER LA RECURRENTE ANALFABETA.**
5. El certificado de posesión otorgado por el presidente del Asentamiento Humano Wari Accopampa a las demandadas es de favor y faltando a la verdad;

6. en cuanto a los recibos de pago de agua y energía eléctrica del año 1998 a 2008, el predio hasta el mes de febrero del 2008 en que me sacaron de mi casa la demandadas **no tenia energía eléctrica**, nos alumbrábamos con vela, incluso para velar a mi conviviente nos facilitaron energía eléctrica los vecinos; el recibo de agua está a nombre de mi conviviente.

SÉPTIMO: Los componentes de una relación jurídica deben estar acordes con las reglas del ordenamiento jurídico en su conjunto, en tal sentido el acto administrativo en este caso notarial, como todo acto jurídico tiene que observar rigurosamente disposiciones establecidas en la Constitución Política y en el Código Civil los cuales instituyen principios de protección y respeto a la propiedad privada, norman los requisitos para todo acto jurídico, bajo esos parámetros se deben realizar los actos jurídicos, el artículo 140° del C. C. establece los requisitos para la validez del acto jurídico como: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito, y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad; sin los cuales el acto jurídico es nulo; de otro lado es nulo el acto jurídico conforme lo prevé el artículo 219° incisos 1° y 8° del C. C. **por ser contrarios a las leyes que interesan al orden público**, en el presente caso en el tramite notarial de prescripción adquisitiva de dominio se evidencian causales de nulidad por que los actos jurídicos desplegados para declarar la prescripción adquisitiva de dominio a favor de las demandadas se han efectuado contrariando normas que interesan al orden público, por haberse tramitado vulnerando derechos fundamentales como es la defensa de la propiedad, porque las demandadas luego de **USURPAR mi propiedad y OCULTANDO DATOS IMPORTANTES** como es la muerte de su propio padre Juan Miranda Huancari, el domicilio actual de la recurrente, ofreciendo testigos de favor que falsearon la verdad, y documentos falsos, han tramitado la **prescripción adquisitiva de dominio** notarial de mi propiedad, prácticamente **EL FIN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ES ILÍCITO**, lo hicieron para apropiarse de mi propiedad ilegalmente, por lo que dicho acto jurídico de Prescripción adquisitiva de dominio del inmueble de mi propiedad a favor de las demandadas y la inscripción registral respectiva asiento N° 4 de la partida N° 11005328, son nulos.

IV. FUNDAMENTO JURÍDICO.-

Amparo mi demanda en el artículos 51° y 70° de la Constitución Política

Art. 70° de la Constitución Política. *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad, sino exclusivamente, por causa de seguridad nacional o*

29
Ver Anexo

necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada, que incluya compensación por el eventual perjuicio."

Fundamento de Derecho Sustantivo: Artículo V del Título Preliminar del C. C. que prescribe: *"Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres."*

JURISPRUDENCIA: *"El acto jurídico es nulo además de las otras causales, cuando es contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres. Que la anotada causal sustantiva de nulidad se fundamenta en la limitación de la voluntad, en razón de que los actos jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión del orden público."* IGAS. 1021-96 Huaura Sala Civil de la Corte Suprema. El Peruano 11-05-98, pág. 9791.

Artículo 219° del C. C. El acto jurídico es nulo por:

Inciso 4° Cuando su fin sea ilícito.

JURISPRUDENCIA: *"De conformidad con que señala el presente artículo inciso 4° del C. C. El acto Jurídico es nulo, cuando su fin sea ilícito, esta norma hace alusión a la finalidad del acto jurídico, la misma que exige que sea ilícito, pues este no puede servir de instrumento para realizar efectos antisociales; Por ende el legislador quiso eludir a la finalidad del acto como repercusión social y económica del negocio celebrado."* Exp.1811-97, Lima Sala Civil de la Corte Suprema. El Peruano 26-11-98, pág. 21211.

V. MONTO DEL PETITORIO

No existiendo valorización de inmuebles y no teniendo mayores elementos para su estimación acogiéndome a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 12° del C. P. C. dejo a la potestad y criterio del Juez.

VI. VIA PROCEDIMENTAL Y COMPETENCIA

Conforme a la naturaleza de la pretensión y por la complejidad de la causa y al no estar fijada expresamente el trámite que le corresponde a esta acción, debe tramitarse por la vía del proceso de **conocimiento**, conforme faculta el artículo 475° incisos 1° del C. P. C. o en todo caso su autoridad se servirá fijar la vía procedimental que sea pertinente, siendo de competencia de vuestra autoridad por la especialidad.

VII. MEDIOS PROBATORIOS: Ofrezco los siguientes:

1. Documentos:

1. La escritura de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán, respecto del lote N° 7 de la Mz. "D" del Pueblo Joven Wari Accopampa, materia de nulidad. **Anexo 1-A**

30
Trento

2. Copia certificada del título de propiedad otorgado por COFOFRI a favor de la recurrente y de mi conviviente Juan Miranda Huancari, el 28 de enero del año 200. (3).

Anexo 1-B

3. El valor probatorio del expediente civil N° 2007- 01175 del primer Juzgado de Familia seguido por la recurrente y mi conviviente Juan Miranda Huancari sobre violencia familiar, cuya existencia acredito con **Anexo 1-C**

4. El valor probatorio del expediente penal N° 2008-1478 del quinto Juzgado penal seguido contra Juan Miranda Huancari, por delito de lesiones leves en agravio de María Natalia Chávez Solórzano, en el cual en su manifestación mi conviviente reconoce que convivimos más 18 años. cuya existencia acredito con copia de una resolución y la cédula de notificación. **Anexo 1-D**

5. El valor probatorio del expediente Penal N° 02357-2008 del 3° Juzgado Penal seguido contra Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán, por **delito de usurpación** en agravio de la recurrente, proceso que se encuentra con acusación, para demostrar la preexistencia de este proceso presento copia de la resolución N° 04 de fecha 2 de octubre del 2009. **Anexo 1-E**

6. El Valor Probatorio de La investigación N° 92-2008 de la Tercera Fiscalía Provincial Civil y de Familia, investigación que se inicia ante la denuncia de la recurrente contra Olinda Miranda Humanan en el mes de abril de 2008. Para demostrar la preexistencia de esta investigación presento en copia la resolución **Anexo 1-F**

7. Acta de defunción de mi conviviente Juan Miranda Huancari. **Anexo 1-G**

8. El valor Probatorio del Expediente de PRESCRIPCIÓN ADQUISITA DE DOMINIO que se tramita en la notaria del doctor Dalmacio D Mendoza Asparrent. Para cuyo efecto debe oficiarse en la etapa correspondiente.

9. La declaración testimonial de las siguientes personas:

MARIA REYNAGA MONARES, ama de casa, domiciliada en Mz. "H" lote N° 6 de Wari Accopampa

ISABIA SÁNCHEZ BEDREGAL, identificada con DNI N° 28288026, ama de casa, domiciliada en Mz. "G" lote N° 1 de Wari Accopampa,

TERESA QUISPE SAEZ, Identificada con DNI N° 28307076, ama de casa, domiciliada en Mz. "M" lote N° 3 del asentamiento Humano Wari Accopampa

GLADIS HUMAREDA QUISPE, ama de casa, domiciliada en Mz. "A" lote N° 10 del Asentamiento Humano Wari Accopampa.

31
trabaja

Quienes depondrán conforme al interrogatorio que en sobre cerrado presento.

- 10. La declaración de **PARTE** de las demandadas en forma personal, conforme al pliego interrogatorio que se adjunta.
- 11. El informe que se debe recabar de EPSASA respecto al cambio de titular del suministro de 13354260 de la Mz. "D" lote N° 6 de la Asociación Wari Accopamapa , para acreditar la preexistencia del suministro presento copia de recibo a nombre de mi conviviente. **Anexo. 1- H**

ANEXOS:

- 1. Todos los indicados en medios probatorios
- 2. Copia del DNI de la recurrente. **Anexo 1-I.**
- 3. Cuatro sobres con interrogatorio para las testigos. **Anexo 1-J.**
- 4. Dos sobres con el interrogatorio para las demandadas. **Anexo 1-K.**
- 5. Tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.
- 6. Cédulas de notificación.
- 7. Copias de la demanda y anexos para las demandadas.

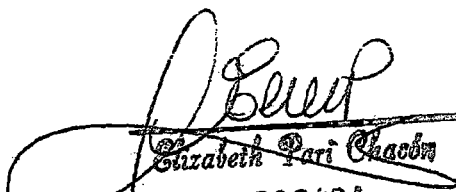
POR TANTO:

Señor Juez a usted pido proveer su admisión y declarar fundada en su oportunidad con costas y costos procesales.

OTROSI DIGO:

Al amparo del art. 80° del C. P. C otorgo a la letrada que autoriza la presente demanda las facultades generales de representación a que se refiere el artículo 74° del acotado cuerpo legal, y declaro que estoy instruido de la delegación o representación que otorgo.

Ayacucho, 05 de noviembre del 2009


Elizabeth Pari Chacón
 ABOGADA
 REG. P.A.A. 21762



33
Ayacucho

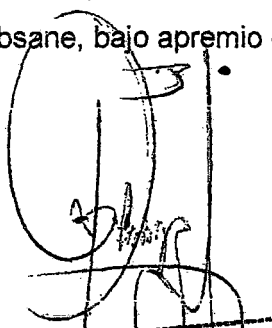
2ª JUZGADO CIVIL

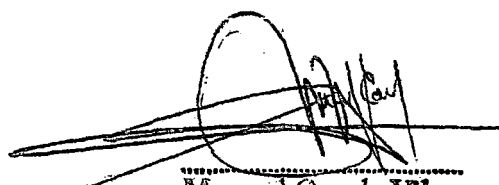
EXPEDIENTE : 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : ROBERTO ATATURIMA MAÑUECO
DEMANDADO : MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
DEMANDANTE : CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

Resolución numero UNO.

Ayacucho, dieciséis de noviembre del dos mil nueve.

AUTOS Y VISTOS: La demanda presentada por María Natalia Chávez Solórzano contra Lucha Bernardina Miranda Huamán y otra, sobre Nulidad de escritura pública, con los anexos que se adjuntan y; CONSIDERANDO: **Primero:** Que, para que la demanda se admita es necesario que se cumpla con los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, no debiendo configurarse los supuestos de inadmisibilidad o improcedencia previstos en los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil; **Segundo:** Que, de la revisión de autos se advierte las siguientes observaciones: a) la actora debe indicar el hecho controvertido sobre el cual declararán los testigos propuestos, de conformidad con lo dispuesto en la última parte del artículo 223 del Código Procesal Civil; b) cumpla con certificar su huella digital ante el Auxiliar Jurisdiccional, conforme a lo dispuesto en el artículo 131 del Código Procesal Civil; **Tercero:** Que, siendo ello así, la demanda incurre en causal de inadmisibilidad prevista en el inciso primero del artículo 426 del Código Procesal Civil, por lo que de conformidad con lo dispuesto en la última parte del referido numeral, se RESUELVE: Declarar INADMISIBLE la demanda que antecede, concediéndose a la interesada un plazo de cinco días para que la subsane, bajo apremio de rechazarse en caso de incumplimiento.- Notifíquese.-


Álvaro Marco Velásquez Paredes
JUEZ
Segundo Juzgado Civil de Huamanga
CSJAYIPJ.


Manuel Conde Vilca
ASISTENTE DE JUEZ
Segundo Juzgado Especializado en Civil
Huamanga Ayacucho
CSJAYIPJ.

36
Munera

EXPEDIENTE: 01225 -2009 - 2ºJECH

Especialista: Dr. Roberto Ataurima Mañueco

~~SUBSANA OMISIONES ADEVERTIDAS~~

16 DIC. 2009
Juzgado en lo Civil
Huamanga

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE HUAMANGA.

RECIBIDO
18 DIC. 2009
MESA DE PARTES UNICA
18 DE DICIEMBRE
Huamanga

MARÍA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO, en la demanda incoada contra OLINDA MIURANDA HUAMAN y otra, sobre NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA, a usted con la debida consideración digo:

En cumplimiento de lo dispuesto en la resolución N° 01 de fecha 16 DE NOVIEMBRE del 2009 que me fuera notificada el 14 del presente mes y año, dentro del plazo hábil acudo a su Despacho con el fin de SUBSANAR LAS OMISIONES ADVERTIDAS en el escrito de demanda en los términos siguientes:

- A. En cuanto al punto a): Respecto al hecho sobre el cual deben declarar los testigos propuestos, es sobre mi posesión en el lote N° 7 de la manzana "D" del Pueblo Joven Warí Accopampa, donde viví junto a mi conviviente Juan Miranda Huancari, y que en dicho predio nunca vivieron las demandadas, que desde el mes de marzo del 2008 sostengo un proceso por usurpación con la demandadas.
- B. En cuanto al punto b) En la fecha luego de ingresar el presente escrito por mesa de partes me apersonare a la secretaria del Juzgado a CERTIFICAR MI HUELLA DIGITAL ANTE EL AUXILIAR JURISDICCIONAL.

ANEXOS:

- 1. Cédula de notificación

POR TANTO:

A usted Señor Juez pido se sirva tener por subsanada las omisiones advertidas.

Ayacucho, 16 de diciembre del 2009.

Elizabeth Pari
Elizabeth Pari Chacón
ABOGADA
Reg. C.A.A. N°762



35
12/23

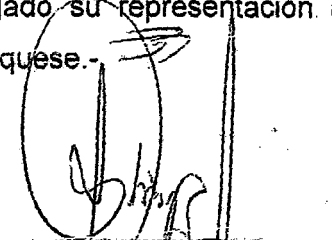
2ª JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : ROBERTO ATATURIMA MAÑUECO
DEMANDADO : MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
DEMANDANTE : CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

Resolución número DOS

Ayacucho, veintitrés de diciembre del dos mil nueve.-

AUTOS Y VISTOS: Con el escrito de subsanación que antecede y la demanda presentada por María Natalia Chávez Solórzano contra Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán, sobre Nulidad de Acto Jurídico, con los anexos que se adjunta y; **CONSIDERANDO:** Primero: Que, por el derecho de acción todo sujeto, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de su representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución a un conflicto de intereses, conforme lo previsto en el artículo 2° del Código Procesal Civil; Segundo: Que, habiendo subsanado las omisiones con el escrito que antecede, la demanda interpuesta cumple con los requisitos formales previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil; Tercero: Que, de acuerdo a la complejidad de la pretensión, la misma se encuentra dentro de lo previsto en el artículo 475 inciso 1 del Código Procesal Civil, debiendo tramitarse en la vía más lata; por lo que la competencia de este Juzgado se encuentra expedita según lo dispuesto la primera parte de dicho numeral; Cuarto: Que, siendo ello así, la demanda no incurre en causales de inadmisibilidad o improcedencia previstas en los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil; por tales consideraciones y de conformidad con lo establecido en el artículo 430 del Código acotado, se **RESUELVE:** Admitir a trámite la demanda interpuesta por **MARÍA NATALIA CHÁVEZ SOLÓRZANO** contra **OLINDA MIRANDA HUAMÁN** y **LUCHA BERNARDINA MIRANDA HUAMÁN**, sobre Nulidad de Acto Jurídico; tramitándose en la Vía de **Proceso Conocimiento**; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican; en consecuencia confírase traslado a las demandadas por el plazo de **TREINTA** días para que la contesten, bajo apremio de seguirse la causa en rebeldía. Al otrosí: Téngase por delegado su representación a la letrada que autoriza el escrito de demanda.-
Notifíquese.-



Alvaro Marcelo Velasco Darada



Manuel Conde Vilca
ASISTENTE DE LEY

65
~~Alcalde~~

llegamos en compañía de mi extinto padre Juan Miranda Huancari, mi coprocesada Lucha Bernardina Miranda Huamán y otros hermanos mayores, quienes por motivos laborales se retiraron y visitaban esporádicamente. Debo precisar que desde un principio mi indicado padre y la recurrente usufructuábamos el inmueble de manera precaria y modesta ya que mientras contruíamos los ambientes de vivienda con barro, piedras y adobones, con puertas de calamina, techo de palo, caña y teja; los demás vecinos lo mejoraban con material noble lo que nosotros no podíamos hacerlo por nuestra precaria economía, ya que el ingreso de mi padre por dedicarse a la curación ancestral no contaba con muchos ingresos, por lo que me vi precisada a ausentarme algunos días a mi comunidad de origen, a agenciarme de cereales y otros productos comestibles, en ese ínterin laboral tuve a mis hijas y mi hermana menor Lucha Bernardina hacía lo mismo y como nuestras respectivas parejas no nos comprendieron, quedamos como madres solteras, saliendo siempre a trabajar, mientras que nuestro padre por encontrarse delicado de salud, se quedaba en el inmueble, cuidando nuestras cosas comunes.

SEGUNDO. - EL tiempo transcurrió sin que tuviéramos contratiempos familiares y menos que nuestro padre en nuestras ausencias y con nuestro completo desconocimiento, hacía ingresar a nuestra vivienda a la hoy demandante María Natalia Chávez Solórzano, quien apenas nos veía llegar a nuestra morada se retiraba a su domicilio vecino ubicado en un asentamiento Humano contiguo, denominado 11 de Junio, donde es PROPIETARIA DEL LOTE 2 MZ "k" QUE TIENE UN ÁREA DE 177.1 m2. predio urbano inscrito el 06 de Diciembre de 1999 y que está matriculado en Los Registros Públicos de Ayacucho con la ficha NO.P11013052 a nombre de MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO, COMO SE PRUEBA CON LA COPIA LITERAL QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE DOCUMENTO.

TERCERO.- SEÑOR JUEZ, DEBE TENER EN CUENTA QUE la recurrente desconocía las argucias que habían realizado la demandante MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO y mi extinto padre a espaldas de las demandadas, ya sólo después de su muerte y cuando ya habíamos

Señalada Huancari y Ciro Esteban
A E O S A D D C
C A T A 1 0 3 3

66
Al. 11005328

realizado los trámites de prescripción adquisitiva del lote donde habíamos vivido tantos años (19) y cuando ya nos habían procesado por el delito de Usurpación, encontramos documentos donde se habían cambiado de apellidos paternos para sorprender, como así lo habían hecho a COFOPRI y habían logrado conseguir el título con código de Predio No.P11005328, a nombre de **MIRANDA CANCHARI JUAN Y CEAVEZ QUISPE MARIA N.** IDENTIDADES COMPLETAMENTE DIFERENTES A SUS VERDADEROS DATOS DE **MIRANDA HUANCARI JUAN Y CHAVEZ SOLORZANO MARIA NATALIA**; LA DEMANDANTE CON EL FIN DE SEGUIR SORPRENDIENDO A LAS AUTORIDADES, COMO AHORA TAMBIEN PRETENDE (Y SE PRESTA DEL MAL ASESORAMIENTO DE SU ABOGADA DEFENSORA) CONSIGUIO EN LA VIA ADMINISTRATIVA HACER CORREGUIR SU NOMBRE, EN EL INDICADO DOCUMENTO. PERO NO PUEDE CORREGUIR EL NOMBRE Y DATOS DEL **FALLECIDO MIRANDA CANCHARI JUAN**, en consecuencia de puro derecho el mencionado documento es nulo y al serlo, la demandante pierde sus derechos. POR QUE NO HA ACCIONADO EN SU OPORTUNIDAD EL RECONOCIMIENTO JUDICIAL DE UNION DE HECHO, porque nunca convivieron oficialmente ya que de haberlo hecho nosotras hubiéramos tenido conocimiento y TAMPOCO REALIZO LA SUCESION INTESTADA CONFORME A LEY.

CUARTO.- Cuando la demandante inició las acciones en lo penal, las demandadas, haciendo uso del derecho de posesión pacífica e ininterrumpida por más de 10 años, tramitamos la prescripción adquisitiva del lote sublitis, dentro de los márgenes de ley y el argumento de que la demandante es analfabeta es irrelevante, ya que se formalizó mediante un trámite legal y todos sus derechos ha sido debidamente conculcados. Mediante publicaciones periodísticas a nivel de toda la región y el Perú, ya que el tiraje del Diario Oficial "El Peruano" es a nivel nacional.

QUINTO.- Las menciones que hace la demandante de que mi padre falleció por "Septicemia Generalizada" y otros argumentos de que somos usurpadoras, que se nos ha procesado por Violencia Familiar y otros, son sólo argumentos de defensa con el fin de sorprender a las autoridades y conseguir sus objetivos de desalojarnos del inmueble que tantos años hemos usufructuado en

Escuela Huancaniuri Ciro Esteban
C.E.C. 11005328

compañía de nuestro extinto padre, quien a la vez en su oportunidad también fue engañado por las ardidés de la presunta afectada, que pese a tener UN LOTE PROPIO PARA VIVIR NO SE CONFORMA Y TRATA DE ENGAÑAR A LAS AUTORIDADES CON ARGUCIAS Y LAS DEMANDADAS NO TIENEN CULPA DE QUE NO HAYA REALIZADO SUS RECLAMOS CONFORME A LEY.

62
H. J. J.

I V. - FUNDAMENTACION JURIDICA.-

Artículos 140,141 y 141 A del Código Civil.

"El acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente Capaz.
- 2.- Objeto Física y Jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Manifestación de la voluntad y formalidad.

" Tratándose de Instrumento Público la autoridad competente deberá dejar constancia del medio empleado y conservar una versión íntegro para su ulterior consulta".

JURISPRUDENCIA:

" Según el principio de libertad de formas, regulado en el artículo 143 del Código Civil, cuando la ley no designa una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que crean conveniente. La forma Ad probationem implica que el documento no es mas que un medio de prueba de la existencia y del contenido del acto jurídico. En ese sentido, el concepto de forma hace referencia a un medio concreto y determinado que las partes se han impuesto para exteriorizar su voluntad contractual".

Escuela Juan Manuel Oro Escriba
A.C. 1999

Cas. No.1516- 2000,Callao, El Peruano, 30 01 - 2001,P. 6849.

Artículo 442 del Código Procesal Civil.

V.- MONTO DEL PETITORIO.-

No existiendo la valorización del inmueble, me acojo a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 12 del Código Procesal Civil.

68
H. Huancari

V I. - VIA PROCEDIMENTAL Y COMPETENCIA. -

Conforme a la naturaleza del proceso, le corresponde el trámite del proceso de conocimiento como lo faculta el artículo 475 inciso 1 del Código Procesal Civil.

VII - MEDIOS PROBATORIOS.-

1.- La misma Escritura de Prescripción adquisitiva de dominio a favor de Lucha Bernardina y Olinda Miranda Huamán, respecto del lote 07 de la mza. "D" del Pueblo Joven Wari Accopampa.

2.- El título de propiedad otorgado por Cofopri a nombre de Juan Miranda Canchari y Chávez Quispe María N. con código de predio P11005328.

3.- El Valor Probatorio de la Copia Literal del lote 02 de la Mzana "K" del Asentamiento Humano 11 de junio, de 177.1m2. de área.

4. - Valor Probatorio del Certificado de Inscripción No.01449040 a nombre de CHAVEZ QUISPE MARIA NATALIA, NO APARECE COMO PERSONA, ES INEXISTENTE.

5. - Valor Probatorio del Certificado de Inscripción No.01449048, con DNI No. 28232526 y donde aparece que domicilia en Wari Accopampa Mzna. "D" lote 06 y sus nombres aparecen en los libros.

6. - Valor Probatorio de la Copia literal de Rectificación de derecho de propiedad donde corrige su nombre de María Natalia Chávez Solórzano, pero no pudo hacerlo el de MIRANDA CANCHARI JUAN, QUIEN ES DIFERENTE PERSONA A MIRANDA HUANCARI JUAN.

7. - Valor probatorio de LA Partida de Defunción de mi extinto Padre MIRANDA HUANCARI JUAN.

Escrituras Inscripciones Civ. Estadales
C. G. A. B. C.
C. C. A. 1993

3. - Valor Probatorio del recibo de EPSASA, EL NOMBRE DE JUAN MIRANDA HUANCARI ES USUFRUCTUARIO DE AGUA EN EL LOTE 06 MZNA. DE WARI ACCOPAMPA, PERO SE TRATA DE OTRO LOTE DIFERENTE AL LOTE 07 MATERIA DE LA PETICIÓN DE NULIDAD.

69
A. Valdivia

V. 16- ANEXOS. -

1. A. Copia de mi DNI.
2. B. Arancel Judicial de Ofrecimiento de pruebas y cédulas de Notificación.
3. C. Escritura de Prescripción Adquisitiva de dominio.
4. D. Título de Propiedad otorgado por Cofopri.
5. E. Copia Literal del lote 02 mzna. K del Asentamiento Humano 11 de Junio.
6. F. Certificado de Inscripción de Reniec. 02.
7. G. Copia Literal de Rectificación de Derecho de propiedad.
8. H. Partida de Defunción de Juan Miranda Huancari.
9. I. Recibo de EPSASA.

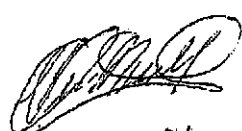
POR TANTO:

Pido a usted Señor Juez, se sirva ordenar se provea conforme a ley.

OTROSIDIGO: De conformidad con lo establecido por el artículo 80 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 290 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, doy poder amplio al letrado que autoriza el presente recurso y declaro estar instruido del poder que confiero, para que ejerza mi defensa.

Ayacucho, 10 de Marzo del 2010


Caylloma Huancabani
ABOGADO
C.M. 1093


28295381

81 / ochavita
UNO

SD
Eduardo J. J. J.

Expediente Nro. : 1225-2009

Secretaria:

Escrito N° : 01

Sumilla : SE APERSONA A
INSTANCIA Y TENGA
PRESENTE

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA AYACUCHO
RECIBIDO
19 MAR. 2010
MESA DE PARTES ÚNICA
I. LA TORRE
Hora: 12:00 Firma: [Signature]

**SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL DE HUAMANGA.**

**LUCHA BERNADINA MIRANDA
HUAMAN**, con DNI N°, 41411629
y con domicilio en AA.HH Wari
Accopampa Mz. D- 07; de esta
ciudad ante Ud. me presento y
expongo:

PETITORIO:

Que, invocando legitimidad e interés para obrar, acudo a su respetable despacho a fin de **Apersonarme a Instancia** en el presente proceso sobre Nulidad de Escritura Publica de Prescripción Adquisitiva de Dominio, y en base a los considerandos que expondré su despacho tenga presente y en su oportunidad Declare Infundada la presente demanda; por las siguientes consideraciones que paso a exponer:

FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO: Que, la suscrita tramitó la Prescripción Adquisitiva de domicilio Ubicado en Manzana "D" Lote Nro. 07 del Asentamiento Humano Wari Accopampa, tal como consta en la Testimonio que adjunta la demandante, así como la Copia Literal de Los Registros Públicos donde consta la propiedad de mi

hermana Olinda Huaman Miranda y de la Suscrita, debidamente tramitada con todas las formalidades legales.

SEGUNDO: Señor Juez, la demandante nunca convivio con mi finado padre únicamente ella venia a la casa a llevar comida para su animales; la suscrita siempre ha vivido en el terreno mencionado desde hace mucho tiempo y de esto puedo dar fe con el Certificado de Posesión otorgado por los Miembros de la Junta Directiva del Asentamiento Humano, así como los pagos de agua y luz a nombre de mi finado padre y de la suscrita.

TERCERO: La recurrente efectuó el tramite de prescripción Adquisitiva de dominio ante el Notario Mendoza Azparrent, de una manera publica y de buena fe, es por tal motivo que actualmente venimos viviendo de una manera pacifica y publica y de pleno conocimiento de las Autoridades y vecinos del lugar.

CUARTO.- Las pagos de Autovalo ante la Municipalidad de Huamanga si como otros pagos de mi terreno están al día y nunca tuve problemas, la presente únicamente obedece a capricho y ambiciones de la demandante que trata de apoderarse de un bien que no le corresponde, ya que nunca acredito que fue su supuesta conviviente.

QUINTO: Actualmente mi terreno se encuentra saneado documentadamente ante los Registros Públicos y la municipalidad de Huamanga, ya que vengo posesionando dicha propiedad conjuntamente con mi hermana desde mi niñez.

MEDIOS PROBATORIOS:

- Anotación de Inscripción
- Certificado de La Municipalidad de Huamanga.

82
ochenta
dos

81
Cedencia

83
o Chentur
7 mes

87
atlas de

- Certificado de Posesión Otorgado por la autoridades De la Asociación
- Copia del recibo de Agua

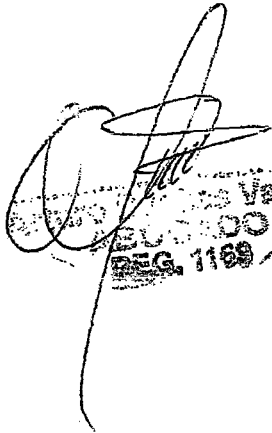
V. ANEXOS:

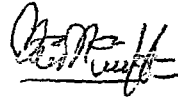
- Documentales
- Copia del D.N.I
- Cedula de Notificación.
- Arancel Judicial

POR LO EXPUESTO:

Sr. Juez, se sirva admitir la presente.

Ayacucho. Marzo del 2010


Ayacucho
REG. 1169



**2º JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE**

MATERIA
ESPECIALISTA
DEMANDADO

DEMANDANTE

: 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
: NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
: ROCIO GOMEZ CUNYA
: MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
: CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

85 /
Ochoenta
cinco

SA
Calle...

Resolución número CUATRO

Ayacucho, veintiséis de marzo de dos mil diez.

AUTOS Y VISTOS: Con el escrito de absolución de la codemandada Lucha Bernardina Miranda Huamán; y, CONSIDERANDO: Primero: Que, la codemandada Lucha Bernardina Miranda Huamán, ha sido notificada con la copia de la demanda, anexos y la resolución admisorio el día ocho de febrero del año en curso, conforme se advierte la constancia de notificación que obra en autos de fojas cuarentidós; Segundo: Que, con el escrito que antecede la citada demandada dentro del plazo de ley absuelve el traslado conferido; por lo que, y estando al artículo 478 del Código Procesal Civil; SE RESUELVE: téngase por apersonado a la Instancia a la demandada Lucha Bernardina Miranda Huamán, por señalado su domicilio real y procesal para efecto de las notificaciones posteriores; y téngase por ABSUELTO el traslado de la demanda en los términos que precisa la citada demandada Lucha Bernardina Miranda Huamán; por ofrecido los medios probatorios, y a los autos los anexos.- Notifíquese.-

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alvaro Marco Meléndez Barand'.

Alvaro Marco Meléndez Barand
JUEZ
Segundo Juzgado Civil de Huamanga
CSJAYIPJ.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Manuel Conde Vilca'.

Manuel Conde Vilca
ASISTENTE DE JUEZ
Segundo Juzgado Especializado en Civil
Huamanga Ayacucho
CSJAYIPJ.

86
Ochoenta
seis

85
Celia C. Y. ...

**2ª JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE**

: 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
: NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
: ROCIO GOMEZ CUNYA
: MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
: CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

MATERIA
ESPECIALISTA
DEMANDADO

DEMANDANTE

Resolución número CINCO

Ayacucho, ocho de abril del dos mil nueve.

AUTOS Y VISTOS: Puesto los autos en Despacho para resolver lo que corresponde; y, **CONSIDERANDO**: **Primero**: Que, el Juez tiene la atribución de evaluar la relación jurídica procesal en el acto del saneamiento procesal, a fin de determinar si es que concurren las condiciones de la acción y los presupuestos procesales, para luego declarar: a) *Si existe una relación jurídica procesal válida*; b) *Si esta relación adolece de defectos subsanables*; c) *Si existe una relación de invalidez insubsanable*; **Segundo**: Que, asimismo en el saneamiento procesal corresponde al Juez resolver los medios de defensa procesal, excepciones y defensas previas, que se hubieran deducido; **Tercero**: Que, del examen de lo actuado durante el curso del proceso, se advierte que no se han deducido excepciones ni defensas previas y que tampoco se han configurado elementos de otra naturaleza que afecten la validez de la relación jurídica procesal, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción; por estas consideraciones y estando a lo dispuesto por los artículos 465, 468 y 478 del Código Procesal Civil, así como a estar a lo previsto por el artículo II y V del Título Preliminar del referido cuerpo normativo; **SE RESUELVE**: declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida y en consecuencia **SANEADO** el proceso; y CÍTESE a las partes a la **Audiencia de Conciliación o de Fijación de Puntos Controvertidos y Saneamiento Probatorio**, que queda fijada para el día **once de junio** del año en curso a horas **nueve de la mañana**; *dejando constancia que se señala fecha para audiencia teniendo en cuenta la agenda de audiencias de este Despacho.- Notifíquese.-*

Alvaro Marco Velásquez Paredes
JUEZ
Segundo Juzgado Civil de Huamanga
CSJAY/PJ.

Manuel Conde Vilca
ASISTENTE DE JUEZ
Segundo Juzgado Especializado en Civil
Huamanga Ayacucho
CSJAY/PJ.

100
cien

96
noventa y seis

99
noventa y nueve

2º JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : ROCIO GOMEZ CUNYA
DEMANDADO : MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
DEMANDANTE : CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

ROCIO GOMEZ CUNYA
 ASISTENTE DE JUEZ
 Segundo Juzgado Especializado
 en lo Civil de Iqta.
 CSJAYIPJ.
 Huamanga
 JUEZ
 Segundo Juzgado Civil
 Alvaro Marco Velásquez Paredes

**AUDIENCIA DE CONCILIACION O DE FIJACION DE PUNTOS
 CONTROVERTIDOS Y SANEAMIENTO PROBATORIO**

En Ayacucho, a los once días del mes de junio del dos mil diez, siendo las nueve de la mañana; comparecieron al Despacho del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, que despacha el señor Juez doctor Álvaro Marco Velásquez Paredes, asistido por la Asistente de Juez Rocío Gómez Cunya, por una parte la demandante **MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO**, identificada con su Documento Nacional de Identidad N° 28232526, acompañada de su Abogada defensora la doctora Elizabeth Pari Chacón, con registro del Colegio de Abogados de Ayacucho N° 762, sin la presencia de las demandadas; con la finalidad de llevar a cabo la Audiencia de Conciliación, señalada para el día de la fecha, la misma que se realizó con el siguiente resultado:

ETAPA CONCILIATORIA:

No es posible proponer la fórmula conciliatoria dado que la controversia se sustenta en normas de orden público.

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

Primero: Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de declaración de prescripción adquisitiva de dominio que contiene la escritura pública N° 220-2008, de fecha 20 de agosto del 2008, tramitada ante el Notario Público Dr. Dalmacio Mendoza Azparrent, por las causales previstas en el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil y si como consecuencia de ello corresponde declarar la nulidad de los asientos registrales número 4 y 6 de la partida electrónica número P11005328, en donde reencuentra inscrito el lote 7 de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa.

ADMISIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

DE LA PARTE DEMANDANTE:

101
Miento
Uno

9-1
~~no p...~~
200
~~...~~

ESOBIO GOMEZ CUNYA
MAGISTER EN DERECHO
EN LA ESPECIALIDAD DE
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL DE HUA.
CSJAY/P.J.
ALVARO MARCO VELAZQUEZ PAREDES
JUEZ
SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE HUAMANGA
CSJAY/P.J.

1. Se admiten las instrumentales descritas en los numerales 1, 2 y 7 del los medios probatorios ofrecidos en el escrito de la demanda, los mismos que corren desde el folio 6 al 23 de autos.
2. Se admite como medio probatorio el expediente civil N° 2007-1175, del Primer Juzgado de Familia, seguido por María Natalia Chávez Solórzano contra Juan Miranda Huancari, sobre Violencia Familiar, para tal efecto CURSESE OFICIO al referido órgano jurisdiccional para que remita el expediente en mención.
3. El Expediente penal N° 2008-1478, seguido contra Juan Miranda Huancari, por el delito de lesiones leves en agravio de la demandante y tramitado en el Quinto Juzgado Penal de Huamanga, para tal efecto CURSESE OFICIO al referido órgano jurisdiccional para que remita el expediente en mención.
4. El expediente penal N° 2357-2008, seguido contra Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán por el delito de Usurpación, tramitado ante el Tercer Juzgado Penal de Huamanga, para tal efecto CURSESE OFICIO al referido órgano jurisdiccional para que remita el expediente en mención.
5. Se admite los actuados de la investigación número 92-2008 llevada a cabo por la Tercera Fiscalía provincial Civil y de Familia de Huamanga y que en este acto la demandante aclara que solo se refiere al acta o resolución de folios 20 y 21 que dio lugar al expediente penal N° 2357-2008, por el delito de Usurpación, por lo que se admite la resolución de folios 20 y 21.
6. Se admite el expediente de Prescripción Adquisitiva de Dominio tramitado ante la Notaría del Doctor Dalmacio Mendoza Azparrent, para tal efecto se dispone CURSAR OFICIO a la referida Notaría a efectos de que remita copia certificada de todo el expediente de Prescripción Adquisitiva que dio lugar a la Escritura Pública N° 220-08, fecha 20 de agosto del 2008 a través de la cual se declara propietarias por prescripción adquisitiva de dominio a doña Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán, con tal cometido CURSESE OFICIO.
7. Se admite las declaraciones testimoniales de María Reynaga Monares e Isabia Sánchez Bedregal, Teresa Quispe Saez y Gladis Humareda Quispe, conforme al pliego interrogatorio anexo.
8. La declaración de parte de las dos demandadas conforme al pliego interrogatorio que se anexa.
9. Se admite el Informe que se debe recabar de EPSASA, respecto al cambio de titular del suministro número 13354260, de la manzana D lote N° 08 de

102 / ciento dos

78 / 78

la Asociación Wari Accopampa, es decir que se informe quien o quienes son los titulares cuando pidieron el cambio de titularidad y quines eran los anteriores titulares.

DE LA PARTE DEMANDADA OLINDA MIRANDA HUAMAN:

- 1. Se admiten las instrumentales descritas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de los medios probatorios de contestación a la demanda, los mismos que corren desde el folio 50 al 63 de autos.

DE LA CODEMANDADA LUCHA BERNARDINA MIRANDA HUAMAN:

- 1. Se admite los documentos consistentes en una anotación de inscripción, certificados de la Municipalidad provincial de Huamanga, certificado de posesión, otorgados por las autoridades de la asociación y copias del recibo de agua, los mismos que corren desde folios 74 al 79 de autos.

PRUEBA DE OFICIO:

De conformidad con el artículo 194 del Código Procesal Civil SE DISPONE DE OFICIO recabar de la Oficina Registral de Ayacucho copia literal integral y actualizada de la partida registral N° P11005328 y de la Partida registral N° P11138662, para tal efecto CURSESE OFICIO.

En este estado, habiéndose concluido con la admisión de medios probatorios, el Juzgado comunica que la AUDIENCIA DE PRUEBAS se llevará a cabo el día VEINTIDÓS DE JULIO DEL AÑO EN CURSO A HORAS DOCE DEL MEDIO DÍA.

Con lo que se dio por terminada la presente diligencia, firmando el señor Juez y los comparecientes. Lo que certifico.--

Alvaro Marco Valázquez Paredes
JUEZ
Segundo Juzgado Civil de Huamanga
CSJATP.J.



[Handwritten signature]
CAA 762

[Handwritten signature]
ROCIO GÓMEZ CUNYA
ACIDENTE DE JUEZ
Segundo Juzgado especializado

132
ciento
treinta y dos

133

134

2º JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : FLAVIO NUÑEZ PILLACA
DEMANDADO : MIRANDA HUAMAN, OLINDA
DEMANDANTE : MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
: CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

AUDIENCIA DE PRUEBAS

En Ayacucho, a los veintidós días del mes de julio del dos mil diez, siendo las doce del medio día; comparecieron al Despacho del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, que despacha el señor Juez doctor Álvaro Marco Velásquez Paredes, asistido por la Asistente de Juez Rocío Gómez Cunya, por una parte la demandante **MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO**, identificada con su Documento Nacional de Identidad N° 28232526, acompañada de su Abogada defensora la doctora Elizabeth Pari Chacón, con registro del Colegio de Abogados de Ayacucho N° 762, las demandadas **OLINDA MIRANDA HUAMAN**, identificada con DNI N° 28295381, asistido por su abogado defensor **Ciro Esteban Cayllahua Huancahuare**, con Reg. del CAI N° 1093; asimismo **LUCHA BERNARDINA MIRANDA HUAMAN**, identificada con DNI N° 414111629, asistidas por su abogado defensor el letrado **Mario Dueñas Vallejos**, con Reg. del CAA N° 1268; con la finalidad de llevar a cabo la Audiencia de Conciliación, señalada para el día de la fecha, la misma que se realizó con el siguiente resultado:

Advirtiéndose de autos que la demandante a propuesto como medios probatorios la declaración testimonial de determinadas personas conforme fue admitido en la Audiencia anterior y que los referidos testigos no han concurrido a esta Audiencia, pero que de autos se advierte que estos testigos no han sido notificados para concurrir a la presente audiencia por lo que en este acto se le hace conocer a la demandante para que a través de ella notifique a sus testigos propuestos para que concurran a la continuación de la audiencia de pruebas que se programará líneas abajo, bajo apercibimiento de prescindirse de las referidas declaraciones testimoniales en caso de incomparecencia de los testigos.

Continuando con la secuencia de la actuación de los medios probatorios corresponde recepcionar la declaración de parte de las demandadas.

DECLARACION DE DOÑA OLINDA MIRANDA HUAMAN: de 35 años de edad, religión católica, estado civil soltera, ocupación su casa, domiciliada en AA HH Huari Accopampa Mz D Lote 07, quien previo el juramento de ley respondió el pliego interrogatorio del siguiente modo:

A LA PRIMERA PREGUNTA. Dijo: que no es cierto.

A LA SEGUNDA PREGUNTA. Dijo: no es cierto.

133
cabeza
treinta
tres

229
132
[Handwritten signature]

A LA TERCERA PREGUNTA. Dijo: que es verdad.

A LA CUARTA PREGUNTA. Dijo: que no es verdad.

A LA QUINTA PREGUNTA. Dijo: que no es verdad.

A LA SEXTA PREGUNTA. Dijo: que no es verdad.

A LA SETIMA PREGUNTA. Dijo: que no es verdad, pues refiere la deponente que siempre ha vivido en el inmueble junto a su padre.

A LA OCTAVA PREGUNTA. Dijo: en relación a si el predio contaba con servicio de energía eléctrica dijo que hasta la actualidad el referido predio no cuenta con servicio de energía eléctrica; pero si es verdad que el predio cuenta con el servicio de agua desde hace varios años atrás y desde un inicio dicho servicio de agua está a nombre de su papá don Juan Miranda Huancari.

A LA NOVENA PREGUNTA. Dijo: que es verdad que efectivamente la demandante la denunció ante la Fiscalía de Familia por violencia psicológica, también es verdad que la señora Fiscal hizo una constatación en el inmueble y que también es verdad que la referida fiscal ordenó que la demandante retire alguna de sus pertenencias, que se encontraban dentro del inmueble tales como una manta, que contenía ropas y zapatos de la demandante.

A LA DECIMA PREGUNTA. Dijo: que es verdad.

A LA ONCEAVA PREGUNTA. Dijo: que es verdad.

En este acto se invita a la abogada de la parte demandante para que pueda formular las preguntas o aclaraciones que considere pertinentes, quien formuló las siguientes preguntas.

PARA QUE DIGA COMO ES VERDAD QUE EN TITULO DE PROPIEDAD DE COFOPRI EL NOMBRE DE SU PAPÁ JUAN MIRANDA HUANCARI TIENE UN ERROR EN EL APELLIDO MATERNO AL HABERSE CONSIGNADO CANCHARI EN VEZ DE HUANCARI. Dijo: que si es verdad que es un error imputable a COFOPRI en donde a su progenitor se le consignó en su apellido materno Canchari en vez de Huancari.

PARA QUE DIGA COMO ES VERDAD QUE EN EL MISMO TITULO DE COFOPRI EXISTE UN ERROR EN EL APELLIDO MATERNO DE LA COTITULAR DOÑA MARÍA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO, HABIENDOSELE CONSIGNADO EL APELLIDO MATERNO DE QUISPE EN VEZ DE SOLORZANO. Dijo: que desconoce cual es habrían sido los motivos por el que aparece dicho error pero aclara que de éstas inexactitudes del apellido materno tanto de su progenitor Juan Miranda Huancari y María Natalia Chávez Solórzano recién se enteró cuando fue denunciada por la demandante tanto en la Fiscalía como en la Policía.

Av. 10 de Agosto, 1000, Lima 10, Perú
Segundo Juzgado Civil de Huancayo
CSJAVR/A

[Handwritten mark]

134
ciento
treinta
cuatro.

130
133
2010
2/12/10

PARA QUE DIGA COMO ES VERDAD QUE EN MAYO DEL 2008, UD, PERTENDIÓ LA CORRECCION DEL APELLIDO MATERNO DE SU PROGENITOR ANTE LA OFICINA DE LOS REGSITROS PUBLICOS Y QUE LE FUE DENEGADA DICHA SOLICITUD POR QUE SE DIJO QUE TAL TRÁMITE DEBERÍAN EFECTUARLO SOLO LOS TITULARES. Dijo: que es verdad.

Acto seguido el abogado de la deponente formuló las siguientes preguntas:

PARA QUE DIGA SI SU PROGENITOR JUAN MIRANDA HUANCARI ERA CASADO O SOLTERO: dijo que el estado civil de su progenitor era casado con Doña Dorotea Huamán Bellido, quien todavía vive en la localidad de Paras, desde hace mucho tiempo.

PARA QUE DIGA SI DOÑA MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO VIVE EN EL AA HH 11 DE JUNIO MAZ K, LOTE 2 DE ESTA CIUDAD Y QUE INCLUSIVE ES PROPIETARIA DE DICHO INMUEBLE. Dijo: que es verdad.

En este acto el señor Juez efectúa las siguientes preguntas:

PARA QUE DIGA QUIEN O QUIENES ERAN LOS PROPIETARIOS DEL LOTE 7 DE LA MANZANA D, DEL PUEBLO JOVEN HUARI ACCOPAMPA. Contestando dijo que el único propietario del lote 7 de la manzana D era su progenitor era don Juan Miranda Huancari.

PARA QUE DIGA DESDE CUANDO Y HASTA CUANDO SU PROGENITOR JUAN MIRANDA HUANCARI CONDUJO O POSESIONO EL LOTE 7 DE LA MZ D, DEL PUEBO JOVEN HUARI ACCOPAMPA A TITULO DE PROPIETARIO. Dijo: que su progenitor posesionó el predio en referencia en el año 1995 aproximadamente, y posteriormente lo tituló COFOPRI y condujo el predio como propietario hasta la fecha de su muerte que ocurrió 05 de febrero del 2008. Aclara que cuando su señor padre conducía o posesionaba el predio a título de propietario junto a sus demás hermanos, ya que acompañaban a su señor padre.

DECLARACION DE DOÑA LUCHA BERNARDINA MIRANDA HUAMAN: de 28 años de edad, religión católica, estado civil soltera, ocupación su casa, domiciliada domiciliada en AA HH Huari Accopampa Mz D Lote 07, quien previo el juramento de ley respondió el pliego interrogatorio del siguiente modo:

A LA PRIMERA PREGUNTA. Dijo: que no sabía de estas circunstancias pero que recién se enteró cuando falleció su señor padre es decir el 05 de febrero del 2008, pero se enteró en fecha posterior al fallecimiento de su señor padre cuando la demandante la denunció en la Policía.

A LA SEGUNDA PREGUNTA. Dijo: que no es verdad.

A LA TERCERA PREGUNTA. Dijo: que desconoce.

A LA CUARTA PREGUNTA. Dijo: que desconoce.

Segundo Juzado Civil de Huamanga
CSJ/08/10

135
cuenta
treinta
cinco

131
134
treinta y cuatro

A LA QUINTA PREGUNTA. Dijo: que no es verdad.

A LA SEXTA PREGUNTA. Dijo: que no es verdad.

A LA SETIMA PREGUNTA. Dijo: que no es verdad.

A LA OCTAVA PREGUNTA. Dijo: en relación a si el predio contaba con energía eléctrica que hasta la actualidad el referido predio no cuenta con energía eléctrica y que el servicio de agua si está a nombre de su progenitor Juan Miranda Huancari.

A LA NOVENA PREGUNTA. Dijo: que es verdad.

A LA DECIMA PREGUNTA. Dijo: que es verdad y que lo han hecho por que al fallecer su señor padre, la declarante y su hermana Olinda Miranda Huamán en la condición de herederas de su progenitor don Juan Miranda Huancari no tenían ningún documento que acreditaba la titularidad respecto del inmueble, pues solo contaba con certificado de posesión.

A LA ONCEAVA PREGUNTA. Dijo: que si es verdad pero aclara que el trámite se hizo para cambiar el recibo de agua no a nombre de la declarante si a nombre de su hermana Olinda Miranda Huamán.

Acto seguido la abogada de la parte demandante formuló las siguientes preguntas:

PARA QUE DIGA COMO ES VERDAD QUE EL RECIBO PRIMIGENIO ANTE EPSASA POR EL SERVICIO DE AGUA DEL PREDIO ESTA SIGNADO COMO LOTE 6 Y NO COMO LOTE 7 Y QUE ADEMAS DICHO RECIBO ESTA A NOMBRE DE SU PROGENITOR JUAN MIRANDA HUANCARI. Dijo: que es verdad pues aclara que su señor padre tenía un solo lote que es lote N° 07 de la MZ D del Pueblo Joven Huari Accopampa y que inicialmente el recibo primigenio estaba signado como lote 6, y que ahora ya se efectuó la corrección y que el recibo ahora tiene la identificación de lote 07.

PARA QUE DIGA SI HA EFECTUADO EL TRAMITE DE CORRECCIÓN DEL APELLIDO PATERNO DE SU SEÑOR PADRE ANTE LA OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y CUAL FUE EL RESULTADO DE DICHO TRÁMITE. Dijo que la declarante no ha efectuado ningún trámite al respecto.

El abogado de la propia declarante formula las siguientes preguntas:

PARA QUE DIGA EN QUE CIRCUNTANCIAS CONOCIO A LA DEMANDANTE MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO. Dijo: que conoció a la demandante como una vecina del lugar donde viven, aclarando que llegó a conocer a la demandante 5 años atrás del fallecimiento de su señor padre.

PARA QUE DIGA SI ANTES DE QUE FALLESCA SU SEÑOR PADRE DON JUAN MIRANDA HUANCARI, ÉSTE LE COMENTO SI TENIA ALGUNA RELACION AMICAL O SENTIMENTAL CON LA DEMANDANTE MARIA NATALIA CHAVEZ

Segundo Juzgado Civil de Huamanga
ESP/1171

A

136 / ciento treinta seis.

132

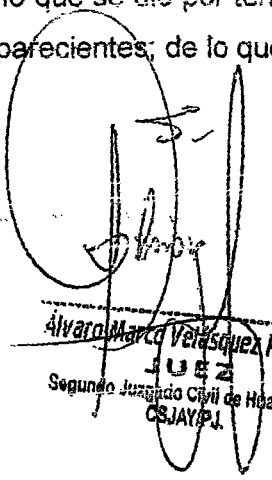
135
[Handwritten notes]


SOLORZANO. Dijo: que su señor padre no le hizo referencia alguna, si mantenía relación de amistad o sentimental con la demandante.

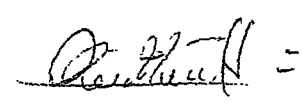
PARA QUE DIGA SI CONOCE EL DOMICLIO DE LA DEMANDANTE MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO Y SI TENIA CONOCIMIENTO QUE LA DEMANDANTE VIVIA EN EL LOTE 6 DE LA MZ D DEL PUEBLO JOVEN HUARITAL COMO OBRA EN LA FICHA DE LA RENIEC DE LA DEMANDANTE. dijo que si sabía de su domicilio y que era en el AA HH 11 de junio; y en relación a si la demandante vivía en el lote 6 de la manzana D del Pueblo Joven Huari Accopampa, dijo que en este lote 6 vive otra persona llamado Edmundo Quispe Morán, es decir la demandante no vive en dicho lugar.

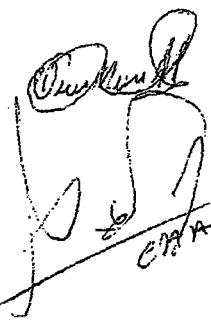
En este estado, se señala fecha para la continuación de la AUDIENCIA DE PRUEBAS para el día VEINTICUATRO DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO A HORAS ONCE DE LA MAÑANA.

Con lo que se dio por terminada la presente diligencia, firmando el señor Juez y los comparecientes; de lo que doy fe.--


Alvaro Marco Velásquez Paredes
JUEZ
Segundo Juzgado Civil de Huaranga
CSJAY/PJ.


CAA 762

 =


CA 1267

ABOGADO
CAPTANIA HUANCAYAN (Pro Escriba)
CA: 1093


ROCIO GOMEZ CUNYA
ASISTENTE DE JUEZ
Segundo Juzgado

141 / ciento cuarenta uno
150 / ciento cincuenta
142 / ciento cuarenta dos

2ª JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : FLAVIO NUÑEZ PILLACA
DEMANDADO : MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
DEMANDANTE : CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

AUDIENCIA DE PRUEBAS

En Ayacucho, a los veinticuatro días del mes de agosto del dos mil diez, siendo las once de la mañana; comparecieron al Despacho del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, que despacha el señor Juez doctor Álvaro Marco Velásquez Paredes, asistido por la Asistente de Juez Rocío Gómez Cunya, por una parte la demandante **MARIA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO**, las demandadas **OLINDA MIRANDA HUAMAN**, identificada con DNI N° 28295381, asistida por su abogado defensor **Ciro Esteban Cayllahua Huancahuare**, con Reg. del CAI N° 1093, y **LUCHA BERNARDINA MIRANDA HUAMAN**, identificada con DNI N° 41411629; asistida por su abogado defensor el letrado **Mario Dueñas Vallejos**, con Reg. del CAA N° 1268; con la finalidad de llevar a cabo la Audiencia de Conciliación, señalada para el día de la fecha, la misma que se realizó con el siguiente resultado:

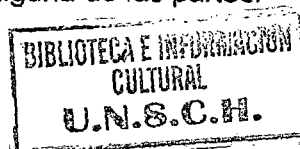
Continuando con la secuencia de la actuación de los medios probatorios corresponde recepcionar la declaración de parte de las demandadas.

DECLARACION DE DOÑA MARINA REYNAGA MONARES: 53 años de edad, religión católica, estado civil casada, ocupación su casa, domiciliada en Mz H Lt. 06 del AA HH Huari Accopampa, quien previo el juramento de ley respondió:

PARA QUE DIGA SI ES PARIENTE CON LAS GUNA DE LAS PARTES, O SI TIENE AMISTAD O ENEMISTAD CON ALGUNA DE ELLAS Y SI LE INTERESA EL RESULTADO DEL PROCESO. Contestando DIJO: que no es pariente con ninguna de las partes, que no le interesa el resultado del proceso, así como tampoco tiene amistad o enemistad con ninguna de ellas, excepto que la demandante **Maria Natalia Chávez Solórzano** quien viene a ser su vecina.

PARA QUE DIGA SI TIENE VINCULO LABORAL O ES ACREEDORA O DEUDORA CON ALGUNA DE LAS PARTES. Contestando DIJO: Que no tiene vínculo laboral alguno, ni es deudora ni acreedora de alguna de las partes.

PREGUNTAS DEL PLIEGO INTERROGATORIO:



Segundo Juzgado Civil de Huamanga
Alvaro Marco Velásquez Paredes
JUEZ
CSJAYPI.

142
Ciento cuarenta y dos
142

A LA PRIMERA PREGUNTA. Dijo: que es cierto, pero aclara que actualmente ya no posesiona el lote María Natalia Chávez Solórzano ya que las demandadas la han desalojado.

A LA SEGUNDA PREGUNTA. Dijo: que es cierto.

A LA TERCERA PREGUNTA. Dijo: que es cierto.

A LA CUARTA PREGUNTA. Dijo: que

A LA QUINTA PREGUNTA. Dijo: que no le consta.

A LA SEXTA PREGUNTA. Dijo: que es cierto.

A LA SETIMA PREGUNTA. Dijo: que es verdad, que efectivamente las demandadas hasta antes de febrero del dos mil ocho no posesionaban el Lt. 07 de la Mz. D del AA.HH. Huari Accopampa.

En este acto y ante la inasistencia del abogado de la parte demandante y preguntada la demandante Marina Chávez Solórzano si tiene pregunta alguna que formular contestando dijo: que no.

En este acto invitado a los abogados de las demandadas y a las demandadas propiamente dichas si tienen pregunta alguna que formular contestando dijeron que si y formularon las siguientes preguntas:

PREGUNTAS FORMULADAS POR EL ABOGADO CIRO ESTEBAN CAYLLAHUA HUANCAHUARE:

PARA QUE DIGA, DESDE SU DOMICILIO A QUE DISTANCIA SE UBICA EL LT. 07 DE LA MANZANA "D" DEL AA.HH. HUARI ACCOPAMPA. DIJO: Que, la distancia es de una cuadra aproximadamente o cien metros.

PARA QUE DIGA, COMO LE CONSTA A UD. QUE DON JUAN MIRANDA HUANCARI Y LA DEMANDANTE MARÍA NATALIA CHAVEZ SOLORZANO ERAN LAS UNICAS PERSONAS POSESIORARIAS DEL LT. 07 DE LA MANZANA "D" DEL AA.HH. HUARI ACCOPAMPA. DIJO: Que, le consta que las únicas personas que posesionaban el LT. 07 de la Manzana "D" del AA.HH. Huari Accopampa eran Juan Miranda Huancari y Maria Chávez Solórzano, y esto debido a que la declarante en varias oportunidades ha concurrido al LT. 07 de la Manzana "D" del AA.HH. Huari Accopampa, a solicitar los servicios de Juan Mirando Huancari quien se dedicaba a la lectura con la hoja de coca (actividades exotéricas) y es allí cuando a podido ver que éstas eran las únicas personas que posesionaban el referido predio. Agrega que las veces que visito el referido predio ha encontrado a Juna Miranda Huancari sano, sin signos de estar enfermo.

PARA QUE DIGA, COMO EXPLICA UD, REFERIR QUE JUAN MIRANDA HUANCARI ESTABA SANO, CUANDO EL FALLECIO A CONSECUENCIA DE UNA ENFERMEDAD QUE LO HA MANTENIDO POSTRADO

Segundo Juzgado Civil de Huancanga
CAYLLAHUA, CIRO ESTEBAN
Abogado

FLP

143
Ciento
Cuarenta
Tres

MOMENTOS PREVIOS A SU MUERTE. DIJO: Que, momentos previos a su muerte no visito a Juan Miranda Huancari sino en fechas anteriores, es por eso que no le consta que la referida persona estuvo enferma o no pero que las veces que lo visito si estaba sano.

PARA QUE DIGA, SI TAL COMO HA REFERIDO QUE UD. NO VISITO EN LOS MOMENTOS PREVIOS A SU MUERTE A JUAN MIRANDO HUANCARI, ENTONCES TAMBIEN A UD. NO LE CONSTA QUE EN ESA FECHA LAS DEMANDADAS ATENDIAN A SU PADRE JUAN MIRANDA HUANCARI. DIJO: Que, efectivamente no le consta si sus hijas las demandadas atendieron o no a su señor padre Juan Miranda Huancari en los momentos previos a su muerte.

PREGUNTAS FORMULADAS POR EL ABOGADO MARIO DUEÑAS VALLEJOS:

PARA QUE DIGA, SI SABE QUIEN, O QUIENES SON LAS PERSONAS QUE ACTUALMENTE POSESIONAN EL LT. 07 DE LA MANZANA "D" DEL AA.HH. HUARI ACCOPAMPA. DIJO: Que, no sabe quien vive o posee en el referido lote, pues ya no concurre al referido predio.

PARA QUE DIGA, SI ALGUNA VEZ UD. HA VISTO A LAS DEMANDADAS PARTICIPAR EN LAS REUNION Y ACTIVIDADES DEL PUEBLO JOVEN HUARI ACCOPAMPA, A LA QUE CONCURREN SOLO LAS PERSONAS QUE TIENEN UN PREDIO EN EL REFERIDO PUEBLO JOVEN. DIJO: Que, nunca ha visto a las demandadas participar en reuniones o actividades del Pueblo Joven pero aclara que últimamente en el Pueblo Joven Wari Accopampa ya no se realizan reuniones o actividades.

DECLARACION DE DOÑA TERESA QUISPE SAEZ: 47 años de edad, religión católica, estado civil casada, ocupación su casa, domiciliada en Mz M Lt. 03 del AA HH Huari Accopampa, quien previo el juramento de ley respondió:

PARA QUE DIGA SI ES PARIENTE CON LAS GUNA DE LAS PARTES, O SI TIENE AMISTAD O ENEMISTAD CON ALGUNA DE ELLAS Y SI LE INTERESA EL RESULTADO DEL PROCESO. Contestando DIJO: que no es pariente con ninguna de las partes, que no le interesa el resultado del proceso, así como tampoco tiene amistad o enemistad con ninguna de ellas, excepto que la demandante Maria Natalia Chávez Solórzano quien viene a ser su vecina.

PARA QUE DIGA SI TIENE VINCULO LABORAL O ES ACREEDORA O DEUDORA CON ALGUNA DE LAS PARTES. Contestando DIJO: Que no tiene vínculo laboral alguno, ni es deudora ni acreedora de alguna de las partes.

PREGUNTAS DEL PLIEGO INTERROGATORIO:

A LA PRIMERA PREGUNTA. Dijo: que es cierto.

A LA SEGUNDA PREGUNTA. Dijo: que es cierto.

Segundo Juzgado Civil de Huamanga
JUAN MARIO DUEÑAS VALLEJOS
ABOGADO

143

A LA TERCERA PREGUNTA. Dijo: que es cierto.

A LA CUARTA PREGUNTA. Dijo: que las demandadas hasta antes de la muerte de Juan Miranda Huancari que ocurrió en febrero del dos mil ocho, no vivían en el Lt. 07 de la Mz. "D" del Pueblo Joven Huari Accopampa pero que después de la muerte de Juan Miranda Huncari, recién las demandadas posesionaron el referido lote.

A LA QUINTA PREGUNTA. Dijo: que no le consta que las demandadas hayan despojado a la demandante del Lote 07 de la Manzana "D", sin embargo de este hecho a tomado conocimiento a través de sus vecinos que las demandadas habían despojado de la posesión del lote a la demandante.

A LA SEXTA PREGUNTA. Dijo: que es cierto.

A LA SETIMA PREGUNTA. Dijo: que es cierto, que efectivamente que antes de la muerte de Juan Miranda Huancari que ocurrió en febrero del dos mil ocho, las demandadas no posesionaban el Lt. 07 de la Mz." D" del Pueblo Joven Huari Accopampa, pues ellas posesionaron recién después de Juan Miranda Huancari. En este acto invitado a los abogados de las demandadas y a las demandadas propiamente dichas si tienen pregunta alguna que formular contestando dijeron que si y formularon las siguientes preguntas:

PREGUNTAS FORMULADAS POR EL ABOGADO CIRO ESTEBAN CAYLLAHUA HUANCAHUARE:

PARA QUE DIGA, SI A UD. LE CONSTA QUE LAS DEMANDADAS VISITABAN PERMANENTEMENTE JUAN MIRANDA HUANCARI EN EL LOTE 07 DE LA MANZANA "D". DIJO: Que, no le consta.

PREGUNTAS FORMULADAS POR EL ABOGADO MARIO DUEÑAS VALLEJOS:

PARA QUE DIGA, COMO SABE UD. QUE LAS DEMANDADAS DESALOJARON O BOTARON A LA DEMANDANTE DEL PREDIO SUB LITIS. DIJO: Que, no ha visto personalmente que las demandadas hayan botado a la demandante del predio en referencia, sino que de este hecho se enteró a través de sus vecinas en las reuniones de vasos de leche y otros comentarios que tomó conocimiento.

En este acto se da cuenta que a la presente diligencia no han concurrido los testigos Isabia Sánchez Bedregal y Gladis Humareda Quispe, por lo que este Despacho resuelve **PRESCINDIR** de tales declaraciones testimoniales.

Con lo que se dio por terminada la presente audiencia y advirtiéndose que aún no se han recabado determinados medios probatorios admitidos como tal en la audiencia de conciliación y fijación de puntos controvertidos, por lo que este Despacho dispone se **REITEREN LOS OFICIOS** correspondiente y una vez recabados los referidos medios probatorios póngase los autos a disposición de la parte interesada.

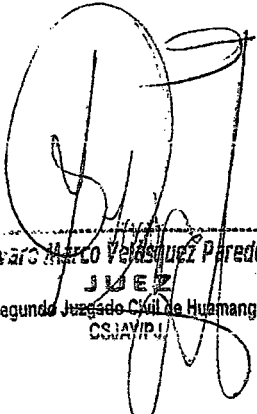
144 / ciento cuarenta y cuatro
144 / ciento cuarenta y cuatro

Segundo Juicio de Amparo

emitir la sentencia de Ley, sin perjuicio de precisar que las partes presenten sus alegatos dentro del termino de Ley si así lo consideran necesario, firmando el señor Juez y los comparecientes; de lo que doy fe.--

145
15 de mayo -
cinco

144
15 de mayo
cinco

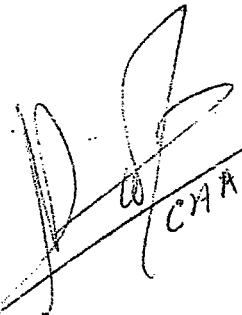

Álvaro Marco Velásquez Paredes
JUEZ
Segundo Juzgado Civil de Huamanga
CSJAYIPJ.

FIBS

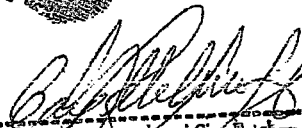


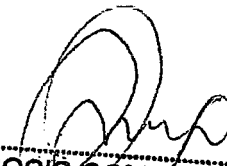
[Signature]

[Signature]


CHA-1208




Caylakhua, Huancabamba, Ciro Estrella
ABOGADO
CAI: 1093


ROCÍO GÓMEZ CUNYA
ASISTENTE DE JUEZ
Segundo Juzgado especializado
en lo Civil de Hija.
CSJAYIPJ.

17
Trece
die

2º JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : MANUEL CONDE VILCA
DEMANDADO : MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
DEMANDANTE : CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

Resolución número VEINTIDÓS

Ayacucho, diecinueve de marzo de dos mil doce.

AUTOS Y VISTOS: Puesto los autos a Despacho para resolver

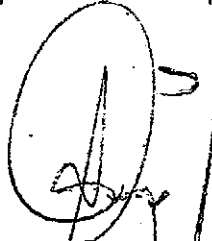
la petición de acumulación de fojas doscientos ochenticuatro y siguientes interpuesta por la demandante María Natalia Chávez Solórzano; y, **CONSIDERANDO:** Primero: Que, el proceso es acumulativo, y no simple, cuando sirve para la composición de dos o más pretensiones, cada una de las cuales podría ser ventilada en un proceso diverso. Sobre el particular, *Alsina* manifiesta lo siguiente: "... Nada impide que un mismo proceso sea utilizado para más de una litis, siempre que ellas reúnan determinadas condiciones; por el contrario, un elemental principio de economía procesal lo aconseja, pues no hay razón para que, pudiendo evitarlo, se obligue a los sujetos para cada una de ellas un proceso separado (HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto; Comentarios al Código Procesal Civil; Tomo I, página 180); Segundo: Que, nuestro ordenamiento procesal ha previsto en el numeral tres del artículo 88º que, procede la acumulación sucesiva cuando dos o más procesos se reúnen en uno, a fin de que una sola sentencia evite pronunciamientos jurisdiccionales opuestos; se exige para la acumulación sucesiva de procesos, además de los requisitos previstos en el artículo 85º del código Procesal Civil, que el pedido se realice antes que uno de los procesos sea sentenciado, conforme lo previsto en el artículo 90º del código acotado; Tercero: Que, en el presente caso, por escrito de fojas doscientos ochenticuatro y siguiente, la demandante María Natalia Chávez Solórzano solicita la acumulación al presente proceso del proceso seguido por la recurrente contra los ahora demandados Lucha Bernardina Miranda Huamán y Olinda Miranda Huamán, sobre Nulidad de Acto Jurídico, tramitado por ante este mismo órgano Jurisdiccional signado con el número 00355-2010-0-0501-JR-CI-02; Cuarto: Que, de la revisión del referido expediente, se advierte que en el mismo la ahora demandante, demanda la Nulidad de Acto Jurídico, que contiene la escritura pública número 1291-2009, de fecha dieciocho de junio de dos mil nueve contra los ahora demandados, respecto del procedimiento

Alvaro Marco Velásquez Paredes
JUEZ
Segundo Juzgado Civil de Huamanga


Manuel Conde Vilca
SECRETARIO JUDICIAL
Segundo Juzgado Civil de Huamanga

318
Trescentos
diez y

de subdivisión del lote número siete de la manzana "D" del Pueblo Joven Wari Accopampa, el mismo que es objeto del presente proceso; **Quinto:** Que, siendo las pretensiones de ambos procesos de competencia del Juzgado Civil, no son contrarias entre sí, se tramitan en la misma vía procesal y no se ha dictado aún sentencia en alguno de ellos, resulta atendible el pedido de acumulación, a fin de evitar pronunciamientos contradictorios; por tales consideraciones y de conformidad con las normas glosadas, **se RESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la solicitud de acumulación de procesos formulada por la demandante María Natalia Chávez Solórzano; en consecuencia, **ACUMULESE** a la presente causa el proceso seguido por María Natalia Chávez Solórzano contra Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán, sobre Nulidad de Acto Jurídico, tramitado en el expediente signado con número 00355-2010-0-0501-JR-CI-02 ante el Segundo Juzgado Especializado Civil de Huamanga; para tal efecto, glosar en copia certificada de la presente resolución al referido proceso. - Notifíquese.-



Alvaro Marco Velásquez Haredas
JUEZ
Segundo Juzgado Civil de Huamanga
CSJAYIPJ.



Manuel Conde Vilca
SECRETARIO JUDICIAL
Segundo Juzgado Civil de Huamanga
CSJAYIPJ.

352
Trecientos
ochenta
y dos

JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - AYACUCHO

EXPEDIENTE : 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : GLADYS ROBLES PRETELL
DEMANDADO : MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
DEMANDANTE: CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

SENTENCIA

Resolución N° CUARENTIOCHO.-

Ayacucho, dieciséis de diciembre
del año dos mil trece.

VISTOS: La causa seguida por doña Maria Natalia Chavez Solórzano contra Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman sobre Nulidad de acto jurídico; y del expediente acumulado N° 355-2010 seguidos por Maria Natalia Chávez Solorzano contra Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman sobre Nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral;

I.- PARTE EXPOSITIVA

1.- PETITORIO.- Doña Maria Natalia Chavez Solórzano interpone demanda contra Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman sobre Nulidad de acto jurídico de la declaración de Prescripción adquisitiva de dominio que contiene la escritura publica N° 220-2008 de fecha veinte de agosto del 2008, y la nulidad del acto registral efectuado en la partida N° 11005328; y del expediente acumulado N° 355-2010 seguido por Maria Natalia Chávez Solorzano contra Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman sobre Nulidad de acto jurídico del arcuëo de Subdivisión del lote N° 7 de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa, que contiene la escritura pública N° 1291-2009 de fecha dieciocho de junio del 2009 y cancelación de asiento registral;

2.- HECHOS ALEGADOS EN LA DEMANDA.

2.1. Refiere la demandante que, desde 1900 cuando era invasión Wari Accopampa posesiona el lote n° 7 de la manzana D con su conviviente Juan Miranda Huancari que luego de muchos años fueron empadronados por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informa COFOPRI y con fecha veintiocho de enero del 2000 les otorgo titulo de propiedad debidamente registrado ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP bajo el Código N° P11005328 asiento N° 03 encargándose del traite su conviviente; que el 27 de agosto del 2007 en medio de una unión su conviviente la boto de la casa por lo que llego a denunciarlo por maltrato físico y psicológico y se abrió proceso por violencia familiar que se tramito ante el Primer Juzgado de Familia en el Exp. N° 1175-2007 posteriormente retorno al domicilio por cuanto su conviviente se encontraba enfermo, pero falleció el cinco de febrero del

Don'tigo Sanchez Medina
JUEZ (a)
Juzgado Civil Transitorio de Huamanga
Procuraduría General de la Nación
Ayacucho

353
Trecientos
ochenta
y dos

2008, desde ese momento la hijas de su conviviente le impidieron ingresar a su vivienda y la trataban mal y con fecha dieciséis de abril del 2008 las denunció por maltrato familiar y solicitó medidas de protección inmediatas, pero su denuncia fue desestimada por la Fiscal de Familia mediante resolución del veintiocho de abril del 2008 siendo que dicha autoridad derivó los antecedentes al Fiscal Penal de turno y se abrió investigación preliminar y apertura de instrucción contra las hoy demandadas por delito de Usurpación agravada que se tramita bajo el expediente N° 02357-2008 ante el Tercer Juzgado Penal de Huamanga; que el transcurso de su trámite habían iniciado notarialmente la Prescripción adquisitiva de dominio del inmueble de su propiedad, es así que mediante escritura pública del veinte de agosto del 2008 declaró adquirida la propiedad a favor de Olinda Miranda Humanan y Lucha Bernardina Miranda Humanan respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Wari Accopampa el lote N° 7 de la manzana distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, proceso que se tramita con irregularidades vulnerando el debido proceso; así los testigos ofrecidos Roberto Paulino Munaylla, Jacinto Torres Rivera y Elena Gonzales Chinquillo son testigos de favor, los fundamentos de hecho de la Prescripción y prueba son falsos, si bien se citó a los colindantes don Edmundo Quipes Moran e Ilda Graciela Quispe Janampa no declararon, a su conviviente y persona se le notifica la solicitud de prescripción el diecisiete de junio del 2008 fecha en que vivían únicamente las demandadas en el predio, el certificado de posesión es a favor y faltado a la verdad, etc.; invoca las causales de ser contrario a las leyes que interesan al orden público y de fin ilícito;

3. ACTUACIONES PROCESALES

Por resolución N° 02 del veintitrés de diciembre del dos mil nueve, se admite a trámite la demanda, debiendo tramitarse en la vía del proceso de conocimiento, y se confiere traslado a las partes a fin de que absuelvan la demanda; así mediante escrito del once de marzo del 2010 se apersona y contesta la demanda doña Olinda Miranda Humanan señalando que desde 1990 vive en el lote 07 de la manzana D del pueblo Joven Wari Accopampa sito en el cercado de Ayacucho en compañía de su padre y de su hermana Lucha Bernardina que ante su ausencia ingresaba a la vivienda la demandante quien al verlas llegar se retiraba a su domicilio contiguo en el Asentamiento humano Once de junio, donde es propietaria del lote 2, manzana K predio inscrito el seis de diciembre de 1999 en los Registros Públicos de Ayacucho en la ficha N° p11013052; que no conforme a la argucia de la demandante y su padre ya que en el proceso de Usurpación encontraron el título otorgado por Cofopri con identidades distintas por lo que dicho documento es nulo; con lo demás que se exponen; por su parte doña Lucha Bernardina Miranda Humanan señala que tramita la Prescripción adquisitiva, que la demandante nunca vivió con su padre y la suscrita siempre por lo que obtuvieron el certificado de posesión otorgado por los miembros de la Junta Directiva del Asentamiento Humano así como los pagos de luz y agua a nombre de su finado padre, y siempre han vivido de manera pacífica y de buena fe; que por resolución cinco se declaró saneado el proceso, y en la Audiencia de conciliación y otros corrientes de fojas cien a ciento dos se fijaron los puntos controvertidos se admitieron los medios probatorios de las partes, así como los de oficio y se citó a audiencia de prueba respectiva;

Exp. acumulado N° 355-2010

Se funda la demanda en que la actora desde 1990 posee el lote N° 07 de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa donde construyó su vivienda con su conviviente Juan Miranda Huancari siendo empadronados por la Comisión de Formalización de la Propiedad informal COFOPRI entregándole el título de propiedad el veintiocho de enero del 2000 registrado bajo la partida N° P110005328 realizando su inscripción...

SECRETARÍA DE FISCALÍA
Nº 353
Cofopri
Cofopri
Cofopri

384
Treinta y
Ocho y
cuatro

tramites; que el 27 de agosto del 2007 en medio de una reunión su conviviente la boto de la casa por lo que llego a denunciarlo por maltrato fisico y psicológico y se abrió proceso por violencia familiar que se tramito ante el Primer Juzgado de Familia en el Exp. N° 1175-2007 posteriormente retorno al domicilio pr cuando su conviviente se encontraba enfermo, pero falleció el cinco de febrero del 2008, desde ese momento la hijas de su conviviente le impidieron ingresar a su vivienda y la trataban mal y con fecha dieciséis de abril del 2008 las denunció por maltrato familiar y solcito medidas de protección inmediatas, pero su denuncia fue desestimada por la Fiscal de Familia mediante resolución del veintiocho de abril del 2008 siendo que dicha autoridad derivo los antecedentes al Fiscal Penal de turno y se abrió investigación preliminar y apertura de instrucción contra las hoy demandadas por delito de Usurpación agravada que se tramita bajo el expediente N° 02357-2008 ante el Tercer Juzgado Penal de Huamanga; que el transcurso de su trámite habían iniciado notarialmente la Prescripción adquisitiva de dominio del inmueble de su propiedad, es así que mediante escritura publica del veinte de agosto del 2008 declaro adquirida la propiedad a favor de Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Wari Accopampa el lote N° 7 de la manzana, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, proceso que se tramito con irregularidades vulnerando el debido proceso; qu recientemente se entera que mediante escritura pública del fecha dieciocho de julio del 2009 subdividieron el lote N° 7 de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa en el sub lote 7A remanente que se adjudico a Olinda Miranda Huaman y el sub lote 7B resultante se adjudico a Lucha Bernardina Miranda, subdivisión que inscribieron en los Registros Públicos partida N° 11005328 asiento N° 7 y 8 correspondiente al lote 7A de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa y en la partida N° P11138662 asientos N° 1, 2, 3 correspondiente al lote 7B de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa; invoca las causales de fin ilícito y de ser actos contrarios a las leyes que interesa al orden público;

3. ACTUACIONES PROCESALES

Por resolución de fecha doce de julio del 2010, se admite a trámite la demanda, debiendo tramitarse en la vía del proceso de conocimiento, y se confiere traslado la parte demandante a fin de que contesta la demanda, siendo que se apersona a los autos doña Olinda Miranda Huaman y contesta la demanda en los términos que aparece de su escrito corriente a foja ciento siete y siguientes, asimismo, contesta la demanda doña Lucha Bernardina Miranda Huaman, conforme es de verse de autos;

Por resoluto de fecha once de octubre del 2011 se declara saneado el proceso y se cita a Audiencia de conciliación y otros, la misma que se lleva a cabo el veintidós de diciembre del 2011 como es de verse de fojas cieno veintidós y siguientes, se fijan los puntos controvertidos se admiten los medio9 probatorios de las partes, así como las de oficio y se concede a las partes el plazo de ley a fin de que presenten sus alegatos respectivos;

Siendo ello así, en ambos procesos la causa se encuentra pendiente de sentenciar, por lo que esta Judicatura procede a emitirla; y,

II.- CONSIDERANDO:

1.- FINES DEL PROCESO: conforme se establece en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez debe atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en Justicia.

Estado Plurinacional de Perú
SECRETARÍA JUDICIAL
Juzgado Civil Transitorio de Ayacucho
Corte Superior de Justicia de Ayacucho

SECRETARÍA JUDICIAL
JUEZ (a)
Juzgado Civil Transitorio de Huamanga
Corte Superior de Justicia de Ayacucho

384
Tercer
Cochabamba
escrito
385
Tercer
Cochabamba
y ci
38c
Tercer
Cochabamba
y ci

2.- FINALIDAD DE LOS MEDIOS PROBATORIOS: deberá tenerse en cuenta que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos, debiendo ser valorados en forma conjunta y utilizando una apreciación razonada, expresando las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, correspondiendo la carga de probar a quien afirma hechos que sustentan su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos, todo esto de conformidad con lo señalado en los artículos 188°, 196° y 197° del acotado cuerpo normativo.

3.- PRETENSION DE LA ACCIONANTE: está dirigida a que se declare la Nulidad del acto jurídico de la declaración de Prescripción adquisitiva de dominio que contiene la escritura pública N° 220-2008 de fecha veinte de agosto del 2008, y la nulidad del acto registral efectuado en la partida N° 11005328; asimismo, ene el expediente acumulado N° 355-2010 seguidos por Maria Natalia Chávez Solorzano se peticiona la Nulidad de acto jurídico del Acuerdo de Subdivisión del lote N° 7 de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa, que contiene la escritura pública N° 1291-2009 de fecha dieciocho de junio del 2009 y cancelación de asiento registral;

4.- DE LA FIJACION DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

Respecto del Exp. 1225-2009

a.- Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de declaración de prescripción adquisitiva de dominio que contiene la escritura pública N° 220-2008, tramitada ate el Notario público Dr. Dalmacio Mendoza Azparrent, por las causales previstas en el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil y si como consecuencia de ello corresponde declarar la nulidad de los asientos registrales números 4 y 6 de la partida electrónica N° P11005328, en donde se encuentre inscrito el lote 7 de la manzana D del pueblo Joven Wari Accopampa;

Respecto del Exp. 355-2010

a.- Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública N° 1291-2009 de fecha dieciocho de junio del 2009 celebrados entre las demandadas, por las causales previstas en los incisos 4) y 8) del artículo 219° del Código Civil y si como consecuencia de ello corresponde declarar la cancelación de los asientos registrales N° 07 y 08 de la partida N° P11005328 y de los asientos 01, 02 y 03 de l apartida N° P11138662 del Registro de Predios de Ayacucho.

5.- CAUSALES DE INVALIDEZ QUE INVOCA LA DEMANDANTE:

5.1.- Al respecto, es preciso señalar, en cuanto a la primera causal que invoca el demandante: Sobre la causal establecida en el inc. 04 del artículo 219° del Código Civil: *"cuando su fin sea ilícito"*, es de establecer que nuestro Código Civil, sin definirlo, establece que es un requisito de validez del acto jurídico, el fin lícito del acto jurídico; es decir, impone el requisito de la causa-fin como elemento autónomo y necesario para la validez del acto jurídico, es decir, las partes pueden celebrar libremente actos más allá de los que están tipificados en la Ley con tal que estén orientados a realizar intereses mercedores de tutela por el ordenamiento jurídico. La causa-fin se refiere, al fin que persiguen las partes al celebrar un acto jurídico que puede ser una finalidad personal, psicológica que inducen al sujeto a la realización del acto y que de alguna forma está explicitada en el acto (teoría subjetiva) o al fin o finalidad del acto jurídico mismo, al interés que la operación, comercial está dirigida a satisfacer (tesis objetiva). Al respecto, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República ha sancionado. *"...La finalidad ilícita de un acto jurídico se evidencia cuando las partes persiguen mediante su celebración una finalidad contraria a la ley, es decir cuando se persigue un*

SECRETARÍA NACIONAL
SALA CIVIL TRANSITORIA DE AYACUCHO
Corte Superior de Justicia de Ayacucho
Jefe de Sala Civil Transitoria de Ayacucho
Corte Superior de Justicia de Ayacucho

206
Tesis
Ochoa
2010

propósito que ello prohíbe o cuando es contraria al orden público, entendida ésta (sic-alease entendido éste) como el conjunto de principios éticos, económicos y jurídicos que la sociedad considera especiales para mantener la organización social...";

Por su parte la causal prevista en el numeral 8 del artículo 219 del Código Civil que remite al artículo V del Título Preliminar del Código Civil que sanciona: "Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesa al orden público o a las buenas costumbres."; al respecto la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la Republica ha señalado: "...La nulidad absoluta a que se contraen esos dispositivos(arts. V del T.P. y 219 inc. 8) del C.C., sobre la nulidad del acto jurídico contrario a la leyes que interesan al orden publico o a las buenas costumbres tienen por principio el interés publico, es decir, se asimilan al orden social; al bien común ya sea que por su naturaleza sean prohibitivas o imperativas...";

6.- ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO CONCRETO:

6.1.- Que, el petitorio de la demanda versa sobre la Nulidad del Acto Jurídico de la declaración de Prescripción adquisitiva de dominio que contiene la escritura publica N° 220-2008 de fecha veinte de agosto del 2008, y la nulidad del acto registral inscrito en la partida N° 11005328 de la Zona Registral N° XI-Sede Ica; asimismo, se declare la Nulidad del acto jurídico de Acuerdo de Subdivisión del lote N° 7 de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa, que contiene la escritura pública N° 1291-2009 de fecha dieciocho de junio del 2009 y la cancelación de asiento registral de su inscripción;

6.2.- Que, el Acto Jurídico, cualquiera sea su modalidad radica principalmente en la manifestación consciente de la voluntad de los agentes o sujetos intervinientes en él y dirigida a un efecto deseado; es decir, configura toda manifestación de voluntad de agente capaz, orientada a un fin jurídico deseado, con la particularidad de que ésta tenga la protección del derecho (licitud), pudiendo ser a título gratuito u oneroso y requiriendo para su validez crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, como lo presupone taxativamente el artículo 140° del Código Civil. Que contrariamente a ello nuestra norma sustantiva, también prevé que en caso un acto jurídico no contenga los requisitos de ley debe declararse nula, así en la Casación N° 3680-2006/LAMBAYAQUE expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República precisa: "...El ordenamiento jurídico(...) prevé una serie de consecuencias jurídicas respecto de los negocios que contengan anomalías; consecuencia de ello, es posible que en aplicación del ordenamiento jurídico, el órgano jurisdiccional pueda declarar un supuesto de invalidez, el cual comprende la nulidad y la anulabilidad. En el caso de la nulidad, esta es la figura mas extrema de invalidez y viene a ser la respuesta negativa del ordenamiento jurídico contra la autorregulación de interés privados(sic-lease interés privado-) que la contravenga...".

6.3 En el caso de autos, de fojas seis y siguientes aparece el Testimonio de Escritura pública de Prescripción adquisitiva de dominio a favor de Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman elevado escritura publica el veinte de agosto del 2008, donde aparece declarado: Adquirida la propiedad por Prescripción adquisitiva de dominio a favor de Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman respecto del inmueble ubicado en el pueblo joven Wari-Accopampa manzana D, lote 7, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho con un área de 196.10 m2; asimismo, a fojas doce y siguientes se aprecia la copia literal del código predial P11005328 correspondiente al inmueble antes mencionado, donde se consigna como titulares del predio a Juan Miranda Canchari y Maria Natalia Chávez Solórzano; de otro lado, a fojas once corre el titulo de propiedad expedido por el COFOPRI

SECRETARÍA JURÍDICA
Gladys Robles Pretel
Asesorada por el Abogado
Gladys Robles Pretel
Abogada Civil y Penal
Calle Daza de Acuña 1000
Lima 1

[Handwritten signature]

382
Trámite
Schmidt
y Juste
Trámite
Schmidt
y Juste

respecto del inmueble mencionado a favor de Juan Miranda Canchari y Maria Natalia Chavez Solórzano;

6.4.- Al respecto, debemos precisar que, conforme a lo dispuesto en el Ley 27333 Ley Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la regularización de Edificaciones, en cuyo Artículo 5° referido al Trámite notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, señala: "b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505° del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite..."; de otro lado, el artículo 505° del código glosado señala "...la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: 1. Se indicará en todos caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes..."; de lo que se colige, en primer lugar, que resulta imperioso que el citado procedimiento administrativo notarial se sujete al cumplimiento de los requisitos previstos en el código adjetivo, a efectos de emitir un pronunciamiento valido; que entre los citados requisitos es la de indicar la forma de adquisición del bien y la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien y otros; Que revisada la solicitud de Prescripción adquisitiva(fs.148-150) se puede observar que en ella se indica tener la posesión desde el año 1998 y que son titulares Juan Miranda Canchari y Maria N. Chávez Quispe, señalándose a los testigos y colindantes, seguidamente a dicha solicitud aparecen los recaudos incorporados en dicho procedimiento notarial;

6.5 Al respecto, se cuestiona que dicho procedimiento notarial por parte de la demandante, que su titulación por el COFOPRI data del veintiocho de enero del 2000 entonces es absurdo que las demandadas hayan estado en posesión desde el año 1998; en cuanto a ello, a fin de dilucidar tal afirmación se tiene que a fojas once aparece el titulo de propiedad expedido por el COFOPRI a favor de Juan Miranda Canchari y Maria N. Chávez Quispe respecto del inmueble mencionado de fecha veintiocho de enero del 2000; que en el proceso sobre Violencia Familiar seguidos por el Fiscal Adjunto Provincial encargado de la Segunda Fiscalía Civil y de Familia de Huamanga(Exp. N° 1175-2007) contra Juan Miranda Huancari, Maria Natalia Chávez Solorzano y Ramón Arestides Chávez Solórzano se advierte de las declaraciones emitidas por las partes intervinientes que en forma uniforme han establecido el grado de convivencia entre Juan Miranda Huancari y Maria Natalia Chávez Solórzano; asimismo, que dicha convivencia era de una data superior a los quince años, de lo que se concluye que lo afirmado por la parte demandada en el sentido de que sólo era una persona que alcanzaba alimentos a su padre resulta desechada;

6.6 Asimismo, del proceso signado con el N° 2357-2008 seguidos contra Olinda Miranda Huaman y Lucha Bernardina Miranda Huaman sobre delito contra el patrimonio, Usurpación agravada en perjuicio de Maria Natalia Chávez Solórzano se aprecia la sentencia emitida con fecha dieciocho de diciembre del 2009 que condena a las procesadas a dos años de pena privativa de la libertad cuya ejecución se suspende, como autoras del delito contra el patrimonio, Usurpación agravada en agravio de Maria Natalia Chávez Solórzano, y se ordena que consentida la sentencia restituyan a favor de la agraviada la extensión de terreno que ilegalmente viene posesionando en el predio usurpado ubicado en Asociación Wari Accopampa manzana D lote 7 de la ciudad de Ayacucho, bajo apercibimiento de lanzamiento; que dicha sentencia fue confirmada mediante sentencia de vista de fecha diez de mayo del 2010 expedido por la Sala Superior Penal de Huamanga; verificándose además, en el cuaderno de queja de derecho

Guadys Kobles Perel
SECRETARIA AUDIENCIA
Juzgado Civil Transitorio de Ayacucho
Corte Superior de Justicia de Ayacucho

DOCTORA GUADALUPE MEDINA
JUEZ (a)
Juzgado Civil (Transitorio de Huamanga)
Corte Superior de Justicia de Ayacucho

389
Tramite
orden
389
Tramite
orden
389
Tramite
orden
mae

predio materia de prescripción; por lo que la omisión de consignar dichos datos trascendentes en su solicitud afecta gravemente dicho procedimiento notarial;

6.8 Que una de las garantías del proceso de Prescripción adquisitiva es poner en conocimiento de los propietarios o quienes tengan un derecho sobre el predio de la acción que se esta iniciando, a efectos de que comparezcan e intervengan en dicho procedimiento, esto es se trata de evitar una posible afectación con la declaración de Prescripción adquisitiva; por tanto, emplazar a los propietarios a efectos de que puedan hacer valer su derecho, es legitimar y dar validez al tramite, situación que no se advierte en este caso, ya que cuando las demandadas solicitaron la Prescripción adquisitiva de dominio ante Notario Público, no comunicaron que uno de los copropietarios había fallecido lo que en todo caso las obligaba a seguir el proceso con los sucesores legales, asimismo, la notificación a la demandante copropietaria del predio también es irregular puesto que se la emplaza en un ubicación que no vivía y que era ocupada por las demandadas, esto es se inicia y se sigue un tramite sin su conocimiento; por tanto, las demandadas han actuado de mala fe, al obviar comunicar al Notario Público datos importantes al tramite, limitándose únicamente a señalar que venía posesionado el predio hace muchos años, no especificando como llegaron a adquirir dicha posesión o bajo que condición ocupaban el predio, la real ubicación domiciliaria de una de las copropietarias omisión que ocasionó que el Notario Público siga un proceso notarial de Prescripción adquisitiva, esto con el único propósito de conseguir el bien de manera irregular.

6.9.- Que, la demandante solicita la nulidad amparándose en el inc. 04 del artículo 219° del Código Civil: "*cuando su fin sea ilícito*", la palabra fin en derecho civil, específicamente en materia de negocios jurídicos y de contratos, está vinculada necesariamente al concepto de causa, por lo que la causal de nulidad por fin ilícito, contemplada en el artículo 219° debe entenderse como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo sea ilícita, por contravenir las normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres. Se trata pues de una causal de nulidad por ausencia del requisito de licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico. De la evaluación conjunta y en forma razonada de las pruebas aportadas por las partes, las mismas que están destinadas a demostrar los hechos que configuran tanto la pretensión como el sustento de la contradicción respectivamente, se establece que las solicitante de Prescripción adquisitiva notarial ocultaron adrede información vital y necesaria para iniciar dicho procedimiento, como es la muerte de su propio padre, uno de los copropietarios, así como la notificación fue realizada en lugar donde no residía una de las copropietarias ahora demandante, logrando con ello seguir un proceso a espaldas de los reales propietarios; siendo así, la declaración efectuada en la vía notarial, tiene vicios en su formación que hacen inviable estimar su validez y debe declararse nulo el acto jurídico que lo contiene;

6.10 Asimismo, se configura la causal prevista en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil que señala: "*Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden publico o a las buenas costumbres.*"; la doctrina asume que dicha causal es una que pretende resguardar la validez de un acto jurídico, cuando se respeta nuestro ordenamiento jurídico y las buenas costumbres; se le denomina también de nulidad virtual en el sentido de que no existe una denominación exacta de que es lo que comprende, sino que en vía de *numerus apertus* se vincula en ella un conjunto de formas textuales y no textuales como son las morales o éticas que regulan nuestra vida en sociedad; que en este caso, como se ha señalado en el citado procedimiento notarial de Prescripción adquisitiva se ha incurrido en una serie de irregularidades que trastocan o contravienen dispositivos previstos en la ley, pero mas aun la conducta de las

Gladya Kobles Preira
SECRETARIA JUDICIAL
Juzgado Civil Transitorio de Ayacucho
Calle Sagrario de Inés de Ayacucho

Domingo Sánchez Medina
Juzgado Civil Transitorio de Huamanga
UJZ (S)
Calle Sagrario de Inés de Ayacucho (R)

204
Luzmila
D. Sánchez
Molina

demandadas como se ha anotado precedentemente, afectan normas morales o éticas de elemental convivencia social al ocultar hechos reales; por tanto, esta judicatura estima que en este caso también se configura dicha causal de nulidad.

6.11 Respecto al pedido de Nulidad de acto jurídico contenido en el Acuerdo de Subdivisión del lote N° 7 de la manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa, que contiene la escritura pública N° 1291-2009 de fecha dieciocho de junio del 2009 y la cancelación de asiento registral inscrito; debe tenerse en consideración la copia informativa correspondiente al código de predio N° P11138662 correspondiente al inmueble sito en el Pueblo Joven Wari-Accopampa Manzana D lote 7B distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga donde se consiga como titular a la demandada Lucha Bernardina Miranda Huaman, así aparece adjudicado en el asiento N° 00003 de dicha partida; así también, del código de predio N° P11005328 correspondiente al inmueble sito en el Pueblo Joven Wari-Accopampa Manzana D lote 7A distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga donde se consigna como titular a la demandada Olinda Miranda Huaman, en virtud de una adjudicación inscrita en el asiento N° 00008 de dicha partida; que de todo ello se corrobora que efectivamente el inmueble signado primigeniamente en la partida N° P11005328 fue desmembrado en el Sub lote 7A y en el Sub Lote 7B adjudicándose a cada una de las demandadas; no obstante como hemos mencionado precedentemente la Prescripción adquisitiva notarial iniciada por las ahora demandadas adolece de vicios de nulidad; consecuentemente no se pueden realizar actos de disposición que tienen como base actos nulos o inválidos; tanto mas si se tiene que en dicho acto de desmembración y adjudicación Falta la manifestación de voluntad de los reales propietarios del predio como son Juan Miranda Canchari y Maria Natalia Chávez Solórzano, y si bien el primero de los mencionados es fallecido sus hijas deben acudir en vía de acción a efectos de hacer valer un derecho sucesorio si fuere el caso, pero no en vía de Prescripción adquisitiva del total del predio y luego su desmembración y adjudicación; por tanto, aun no habiendo sido citada dicha causal de Falta de manifestación de voluntad la misma resulta evidente a tenor de lo desarrollado en la presente sentencia; además, que también se configura los hechos anotados la causal de fin ilícito y de afectación a la leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres;

6.12 En cuanto al pedido de cancelación de asiento registral, tomando como base el hecho de que dicho Acuerdo arribado por la demandadas se sitúa dentro del marco de antecedentes inválidos e ineficaces, tal pretensión debe ampararse;

Por lo que, no habiendo demostrado los hechos que sustentan la pretensión, dejándose establecido que las pruebas admitidas y no enunciadas no enervan las conclusiones a las que se han arribado en la presente sentencia, de conformidad con el 200° del Código Procesal Civil, administrando Justicia a nombre de la Nación, **EL JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE HUAMANGA:**

III.- FALLA:

DECLARANDO FUNDADA la demanda interpuesta por doña Maria Natalia Chávez Solórzano; En consecuencia, se declara: **NULO** el acto jurídico de Declaración de Prescripción adquisitiva de dominio contenida en la Escritura Publica N° 220-2008 de fecha veinte de agosto del 2008, a favor de las demandadas; asimismo, nula la inscripción de dicha Prescripción adquisitiva en la partida N° 11005328; y **NULO** el acto jurídico del Acuerdo de Subdivisión del lote N° 7 de la manzana D del Pueblo Joven Wari-Accopampa, contenido en la Escritura pública N° 1291-2009 de fecha dieciocho de junio del 2009, celebrado por las demandadas; y Cancelese el asiento

Magaly Nobles Freyre
Jefe de Oficina Ejecutiva
de Planeación, JANCITA
Calle Independencia No. 1015
Calle Independencia No. 1015
Calle Independencia No. 1015

JUEZ (a)
Juzgado Civil (transitorio de Huamanga)
Cofeja Superior de Justicia de Ayacucho (PJ)

390
Tercera
noventa
3
no

registrar donde aparece anotado dicha acto jurídico; Con costas y costos del proceso.
Notifíquese.

[Handwritten Signature]

JUEZ (a)
Juizado Civil Transitorio de Huancayo
Corte Superior de Justicia de Ayacucho/PJ

[Handwritten Signature]

Gladys Robles Pretel
SECRETARIA JUDICIAL
Juizado Civil Transitorio de Ayacucho
Corte Superior de Justicia de Ayacucho

304
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO
R: MIRANDA
14 DE
MES: OCTUBRE
R. GUTIERREZ
400
cubrec

Secretario:

Expediente: 01225-2009-GL-02

Cuaderno : Principal

Escrito : 05

INTERPONGO RECURSO DE APELACIÓN

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL TRANSITORIO DE HUAMANGA

FEDÉRICO ARANGO QUISPE, en representación de doña **OLINDA MIRANDA HUAMAN**, de manera personal doña **LUCHA BERNARDINA MIRANDA HUAMAN** seguido con María Natalia Chávez Solórzano sobre Nulidad de Escritura Pública; ante Usted respetuosamente nos presentamos y exponemos:

I. PETITORIO:

Dentro del plazo establecido, recurro ante su digno Despacho con la finalidad de Interponer recurso de apelación contra la Resolución Judicial N° 48 de fecha 16 de diciembre del 2013, que declara fundada la demanda que declara **NULO** el Acto Jurídico de declaración de Prescripción Adquisitiva de dominio contenida en la Escritura Pública N° 220-2008 de fecha veinte de agosto del 2008, asimismo, **NULA** la inscripción de prescripción adquisitiva en la partida N° 11005328; y **NULO** el acto jurídico del acuerdo de Subdivisión del Lote N° 7 de la Manzana "D" del Pueblo Joven Warí-Accopampa del distrito de Ayacucho de la Provincia de Huamanga; contenido en la Escritura Pública N° 1291 - 2009 de fecha 18 de junio del 2009; seguido por María Natalia Chávez Solórzano a efectos de

Federico Arango Quispe
ABOGADO
Reg. C.A.A. 720

401
(Cobocante)
uso:

400
Cobocante

que con mejor criterio de **CONCIENCIA Y ANÁLISIS DE LA NORMA SUSTANTIVA Y LOS FUNDAMENTOS DE HECHO**, los magistrados superiores en su oportunidad procesal, **REVOQUEN** la Sentencia y reformándola declare **IMPROCEDENTE Y/O INFUNDADA LA DEMANDA** incoada por los siguientes fundamentos de **agravio** que paso a exponer:

ii. OBJETO DE LA APELACIÓN:

Que, el órgano jurisdiccional superior examine los aspectos formales y de fondo de la resolución recurrida:

Sobre la Nulidad del Actos notariales por la vida más idónea

2. Desvirtuar la configuración de las causales invocadas en la que Quo basó su decisión de declarar fundada la demanda del accionante.

iii. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. Señor Juez, me causa agravio de haberlo declarado fundada la demanda en todo sus extremos, sin haber valorado las pruebas fundamentales de su decisión, la demostración de la buena fe o la mala fe de los demandadas, los documentos ofrecidos como medio probatorio de la parte demandante no dan lugar a demostrar la buena fe o la mala fe de las demandantes, más por el contrario justifican el proceder de la demandadas en cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio, siendo así deberá declararse infundada la demanda o en su caso a falta de la nulidad de las actuaciones notariales deberá declararse improcedente la demanda.
2. Que, a lo que se refiere el aspecto formal de la sentencia cuestionada de fecha 16 de diciembre del año 2013, me causa agravio debido que, el A Quo **no advierte las pruebas que**

402
Cuatrocientos
070
402
Cuatrocientos
dos

fundamenta las causales de nulidad invocada por la demandante; así como ha incurrido en graves contradicciones e incongruencias que vulneran el principio de congruencia procesal, toda vez que la sentencia deberá contener la mención sucesiva de los puntos controvertidos sobre los que versa la resolución con las consideraciones que la sustente, en orden numérico correlativo y con la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos, conforme lo precisa el Art. 122 del Código Procesal Civil.

3. Que, antes de pasar a señalar cuáles son los fundamentos que no están claros con cada uno de las causales invocadas por nulidad del demandante, hago vuestro la Jurisprudencia sobre Nulidad de Acto Jurídico de Prescripción Adquisitiva de Dominio, mediante el cual se precisa el trámite que debió seguir la pretensión de la Actora ya que el Juzgado ha incurrido en error al interpretar el Art. 140 del Código Civil, la validez de lo allí establecido solo puede ser cuestionada a través de Nulidad del Acta Notarial de Prescripción y no a través de nulidad de Acto Jurídico, siendo como vía idónea el trámite en vía contencioso administrativa de la nulidad del Acta Notarial faccionada por el Notario Público Dalmacio Azparrent, la propia demandante argumenta que la Prescripción Adquisitiva de Dominio fue tramitado supuestamente irregularidad vulnerando el debido proceso para adjudicarse el inmueble de su propiedad, es así que mediante escritura pública del 20 de agosto del 2008, el mencionado notario declaró adquirida la propiedad a favor de Olinda Miranda Humán y Lucha Bernardina Miranda Huamán respecto del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Warí Accopampa el Lote N° 7 de la Mz. distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga; negando el valor probatorio de los festigos que han

403
Cecilia Torres
Aves

participado en todo el trámite notarial ofrecidos Roberto Paulino Munaylla, Jacinto Torres Rivera y Elena Gonzales Chinquillo, en todo caso debió declararse a nivel de otra vía lo ilícito o lícito de las actuaciones notariales; sin embargo la demandante no ha realizado dichos actos o vías legales pertinentes; asimismo, agrega, si bien se citó a los colindantes don Edmundo Quipes Moran e Hilda Graciela Quispe Janampa, empero no declararon, a su conviviente y persona se le notifica la solicitud de prescripción el 17 de junio del 2008, en la fecha de la prescripción únicamente las demandadas vivían en el predio, también cuestiona el Certificado de Posesión es a favor y faltando a la verdad; invoca la causales de ser contrario a las leyes que interesan al orden público y de fin ilícito.

4. Señor Juez, deberá tenerse en cuenta también que me causa agravio la fijación de puntos controvertidos acumulados en los Expedientes Nros. 1225-2009 y 355-2010, siendo como los únicos: Respecto del Exp. 1225-2009; a) Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de declaración de prescripción adquisitiva de dominio que contiene la escritura pública N° 220-2008, tramitada ante el Notario público Dr. Dalmacio Mendoza Azparrent, por las causales previstas en el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil y si como consecuencia de ello corresponde declarar la nulidad de los asientos registrales números 4 y 6 de la partida electrónica N° P11005328, en donde se encuentre inscrito el lote 7 de la manzana D del pueblo Joven Wari Accopampa; y Respecto del Exp. 355-2010; a) Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 1291-2009 de fecha dieciocho de junio del 2009 celebrados entre las demandadas, por las causales previstas en los incisos 4) y 8) del artículo 219° del Código Civil y si como consecuencia de ello corresponde declarar la cancelación

Reg. C.A.A. 720

404
Cuatrocientos
cuatro
402
Cuatrocientos
dos

de los asientos registrales N° 07 y 08 de la partida N° P11005328 y de los asientos 01, 02 y 03 de la partida N° P11138662 del Registro de Predios de Ayacucho.

5. Que, la Escritura Pública N° 220-2008 de fecha 20 de agosto del 2008, y la nulidad del Acto Registral inscrito en la partida N° 11005328 de la Zona Registral N° XI-Sede Ica; asimismo, se declare la Nulidad del acto jurídico de Acuerdo de Subdivisión del lote N° 7 de la Mz. D del Pueblo Joven Wari Accopampa, que contiene la Escritura Pública N° 1291-2009 de fecha 18 de junio del 2009, han sido tramitados de orden regular conducido por el Señor Notario Dalmacio Azparrent y todo el Acto Jurídico Notarial y menara voluntaria de las demandantes, asimismo fuera del trámite han adquirido pruebas de certificado de posesión conforme al orden del trámite por ante el Presidente y el Secretario de la Zona Wari Accopampa, y todo el acto jurídico regular han incurrido las demandantes con sujeción a las normas de validez crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, como lo presupone taxativamente el artículo 140° del Código Civil, la Casación Citada por el Juez Casación N° 3680-2006/LAMBAYAQUE expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, precisa: "...El ordenamiento jurídico(...) prevé una serie de consecuencias jurídicas respecto de los negocios que contengan anomalías; consecuencia de ello, es posible que en aplicación del ordenamiento jurídico, el órgano jurisdiccional pueda declarar un supuesto de invalidez, el cual comprende la nulidad y la anulabilidad. En el caso de la nulidad, esta es la figura más extrema de invalidez y viene a ser la respuesta negativa del ordenamiento jurídico contra la autorregulación de interés privados (sic-lease interés privado-) que la contravenga...". Empero el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio ha

405
Cuentos
Cmce

404
Cuentos
Cuentos

seguido el orden regular como norma la Ley del Notariado y normas conexas de orden regular, La Ley N° 27333 Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la regularización de Edificaciones, en cuyo Artículo 5° referido al Trámite notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, señala: "b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505° del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite..."; de otro lado, el artículo 505° del código glosado señala "...la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: 1. Se indicará en todos caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes..."

6. Que, si bien en la solicitud de Prescripción Adquisitiva de Inmueble se señala como titulares registrales a Juan Miranda Canchari y María N. Chávez Quispe, se puede apreciar que también se alude a una posesión desde el año 1989 por parte de las demandantes; sin embargo, como se ha anotado precedentemente existe un título de propiedad otorgado por COFOPRI de fecha veintiocho de enero del 2000 a favor de Juan Miranda Canchari y María Natalia Chavez Solórzano, esto fue motivada a mala fe por parte de la demandante.
7. Mis patrocinados han cumplido a cabalidad con todo el procedimiento de acuerdo a las normas establecidas en la Ley N° 27157, en la que precisa en su artículo 21 que: "La prescripción

406
Cuatrocientos
215.
409
Cuatrocientos
9
C.M.C.O.

adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente ley."; y conforme a las normas de Ley Complementaria - Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, hemos cumplido a cabalidad, lo que está establecido: **"Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio. El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:**

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección

407
cuatrocientos
sete

406
cuatrocientos
seis

del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

408
Cuatrocientos
ocho

407
cuatrocientos
siete

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157".

La demandante en ningún extremo de su demanda advierte causa fundamental de nulidad absoluta o relativa de acuerdo a ley, desde mi punto de vista no existe causal alguna de que ponga en cuestión el procedimiento notarial.

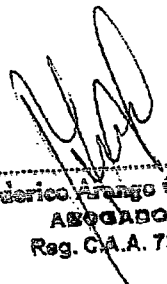
ANEXO:

- 1.- Tasa judicial por derecho de apelación.
- 2.- Dos tasas por derecho de notificación judicial.


POR LO EXPUESTO:

Ruego a Usted, Señor Juez acceder a mi apelación por ser justa.

Ayacucho, 14 de enero de 2014.



Federico Arango Quipe
ABOGADO
Reg. C.I.A.A. 720


Leonora Miranda Huamán


412
Cuchacuto,
diciembre


404
Cuchacuto,
enero

JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - AYACUCHO
EXPEDIENTE : 01225-2009-0-0501-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA
ESPECIALISTA : GLADYS ROBLES PRETELL
DEMANDADO : MIRANDA HUAMAN, OLINDA
: MIRANDA HUAMAN, LUCHA BERNARDINA
DEMANDANTE : CHAVEZ SOLORZANO, MARIA NATALIA

Resolución N° 33
Ayacucho, veinticuatro de enero
del año dos mil catorce.

AUTOS Y VISTOS: Dado cuenta con el escrito de apelación que antecede; y, **CONSIDERANDO:** **Primero.-** Que, don Federico Arango Quispe en representación de doña Olinda Miranda Huamán de manera personal doña Lucha Bernardina Miranda Huamán, interpone recurso impugnatorio de apelación dentro del plazo previsto por el artículo 478° inc. 13 del Código Procesal Civil; **Segundo.-** Que, el recurso de apelación que se interpone contra la sentencia que declara fundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico, cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia exigido por los artículos 366° y 367° del Código acotado; en consecuencia, estando a lo dispuesto por el artículo 365° inc. 01 y 478° inc. 13 del Código Procesal Civil, este Órgano Jurisdiccional **RESUELVE: CONCEDER Recurso de Apelación CON EFECTO SUSPENSIVO**, interpuesto por doña Olinda Miranda Huamán y doña Lucha Bernardina Miranda Huamán, contra la sentencia del dieciséis de diciembre del dos mil trece, que declara fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico; en consecuencia **ELÉVESE** los de la materia a la Sala Superior, con la debida nota de atención. Notifíquese


Domingo Sánchez Medina
JUEZ (e)
Juzgado Civil Transitorio de Huamanga
Corte Superior de Justicia de Ayacucho


Gladys Robles Pretell
SECRETARIA JUDICIAL
Juzgado Civil Transitorio de Ayacucho
Corte Superior de Justicia de Ayacucho

de junio de 2009 celebrada por las demandadas; y, cáncese el asiento registral donde aparece anotado dicho acto jurídico.-

2.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Según se desprende del escrito de folios 400-408, la defensa de las demandadas Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán, cuestiona la resolución apelada señalando lo siguiente I.- El A-Quo no ha valorado las pruebas fundamentales para tomar su decisión sobre la demostración de la buena fe o mala fe de las demandadas; II.- La sentencia recurrida ha incurrido en contradicciones e incongruencias que vulneran el principio de congruencia procesal toda vez que no contiene la mención sucesiva de los puntos controvertidos; III.- La validez del acto jurídico solo puede ser cuestionado a través de la nulidad de acta notarial de prescripción, siendo la vía idónea el proceso contencioso administrativo; IV.- Ha negado el valor probatorio de los testigos que participaron en el trámite notarial, en todo caso, debió dilucidarse en otra vía en cuanto a las actuaciones notariales, lícitas o ilícitas; V.- El trámite de prescripción adquisitiva a nivel notarial ha sido regular.-

3.- EXAMEN DEL ACTO PROCESAL IMPUGNADO:

3.1.- Delimitando el petitorio de la demanda contenida en el Expediente N° 1225-2009-501-JR-CI-02, según se desprende del escrito de folios 24-31 subsanado a folios 36, María Natalia Chávez Solórzano solicita se declare la nulidad del acto jurídico consistente en la declaración de prescripción adquisitiva de dominio que contiene la escritura pública N° 220-2008 de fecha 20 de agosto de 2008, tramitada en la Notaría del Notario Público Dalmacio Mendoza Azparrent, por las causales de fin ilícito y por contravenir normas de orden público. Asimismo, delimitando el petitorio de la demanda acumulada contenida en el Expediente N° 00355-2010-0501-JR-CI-02, según se desprende del escrito de folios 33-40, la demandante María Natalia Chávez Solórzano solicita se declare la nulidad del acto jurídico consistente en el acuerdo de subdivisión del Lote N° 7, de la manzana D, del Pueblo Joven Wari Accopampa que contiene la

escritura pública N° 1291-2009 de fecha 18 de junio de 2009 celebrada en la Notaría "Almonacid" por la causal de fin ilícito y por ser contraria a las normas de orden público. Desprendiéndose que esta segunda pretensión resulta siendo accesoria de la primera debido a la estrecha conexión entre ambas por estar referidas a un mismo bien ubicado en el Lote N° 7 de la Manzana D del Pueblo Joven Wari Accopampa del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y porque al ampararse la primera necesariamente también será amparada la segunda.-

3.2.- Sostiene la demandante que desde el año 1990 ha posesionado el referido Lote N° 7 de la Manzana "D" juntamente con su conviviente Juan Miranda Huancari, habiendo obtenido con fecha 28 de enero de 2000 su título de propiedad expedido por la COFOPRI e inscrito en la SUNARP bajo el código N° P11005328 (Asiento 3). Es el caso que luego de la muerte de su conviviente Juan Miranda Huancari, las demandadas le impidieron que ingrese a su vivienda pretendiendo apropiarse de su casa, por lo que al haber indicios de la comisión del delito de usurpación en su agravio, las demandadas fueron denunciadas y procesadas penalmente, sin embargo, en plena investigación tramitaron notarialmente la "Prescripción Adquisitiva" logrando obtener la escritura pública notarial de fecha 20 de agosto de 2008 mediante la cual se declaró que adquirieron la propiedad por prescripción, proceso que se tramitó con irregularidades ya que los testigos han actuado de favor, de otro lado, es absurdo que hubiesen estado en posesión desde el año 1998 si se tiene en cuenta que COFOPRI les otorgó a la demandante y su conviviente la titulación del bien materia de litis con fecha 28 de enero de 2000; asimismo, no se recibió las declaraciones de los colindantes; se le notificó a la demandante en el Pueblo Joven Wari Accopampa Mz. "D", Lote 7, inmueble que a la fecha de la notificación sólo era ocupado por las demandadas, quienes además sabían que su padre falleció el 5 de febrero de 2008 pero no precisaron ese detalle al Notario; tampoco informaron al Notario sobre el actual domicilio de la demandante pese a que sabían que estaba viviendo en el Asentamiento Humano 11 de Junio en casa de su hija, pero omitieron informar al Notario, por lo cual le indujeron a error y por

todo ello impidieron a la demandante ejercer su derecho de defensa sobre su propiedad.-

3.3.- En el caso de autos, la demandante invoca como causales de nulidad la contravención a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres conforme estipula el artículo V del Título Preliminar del Código Civil y el fin ilícito conforme a lo previsto en el numeral 4) del artículo 219° del Código Civil. En cuanto a la primera causal, es preciso señalar que está referida a la nulidad virtual y tiene que ver con la celebración de un acto jurídico contraviniéndose normas imperativas que son en las que se expresa el orden público, así como, las costumbres que son practicas espontáneas y uniformes de una comunidad con la conciencia de que se trata de una regla obligatoria. En cuanto a fin del acto jurídico, nuestro Código Civil, sin definirlo, establece que el acto jurídico será válido si es que tiene un fin lícito, es decir, impone el requisito de la causa fin como elemento autónomo y necesario para la validez del acto jurídico, dicho de otra manera, las partes pueden celebrar libremente actos más allá de los que están tipificados en la Ley con tal que estén orientados a realizar intereses merecedores de tutela por el ordenamiento jurídico. La causa fin se refiere al fin que persiguen las partes al celebrar un acto jurídico que puede ser una finalidad personal, psicológica que inducen al sujeto a la realización del acto y que de alguna forma está explicitada en el acto (teoría subjetiva) o al fin o finalidad del acto jurídico mismo, al interés que la operación negocial está dirigida a satisfacer (tesis objetiva). Lo contrario, es decir, si la intención personal de las partes o el fin *per se* del acto jurídico no tiene amparo o tutela legal, entonces nos encontramos ante un fin ilícito.-

3.4.- En tal sentido, a partir de los presupuestos de validez del acto jurídico, examinando en forma conjunta las pruebas que obran en autos y utilizando una apreciación razonada, este colegiado arriba a la determinación de que la demandante ha demostrado claramente los hechos en que se funda su pretensión. Es que, conforme se desprende del certificado de titulación que adjunta a folios 11, expedido por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y

45
Cecilia
C. 10/10

Construcción, la demandante juntamente con Juan Miranda Canchari fueron reconocidos titulares propietarios del inmueble ubicado en el Lote 7, Manzana "D" del Pueblo Joven Wari Accopampa del distrito de Ayacucho de la provincia de Huamanga, con fecha 28 de enero del año 2000, como consecuencia de las acciones de formalización ejecutadas por COFOPRI; lo que quiere decir que antes de que se expida dicho documento de titulación, el personal de COIFOPRI previamente verificó quién o quienes se encontraban ejerciendo la posesión directa sobre el bien materia de litis antes del 28 de enero del año 2000. Lo que nos lleva a la siguiente inferencia: si COFOPRI otorgó el documento de titulación a la demandante María N. Chávez Quispe¹ y a don Juan Miranda Canchari, entonces, fueron estos últimos los que se encontraban en posesión del bien sub litis antes del 28 de enero del año 2000 y no las demandadas. Por lo que la declaración vertida por las demandadas en su solicitud presentada ante Notario Público en el sentido que vienen ejerciendo la posesión del bien sub litis desde el año 1998 (ver folios 148 y siguientes), resulta siendo una declaración apócrifa que de ningún modo puede contar con amparado legal, más aún cuando en el presente proceso —las demandadas— tampoco han aportado medios de prueba que puedan persuadir al Juzgador de que efectivamente se encontraban ejerciendo la posesión del bien materia de litis desde el año 1998 al año 2008.-

3.5.- De otro lado, conforme se desprende de la solicitud presentada por las demandadas ante Notario Público (ver folios 148 y siguientes), ellas refieren que están adjuntando "Recibos de pago de Luz y Agua de los años 1998 a 2008", sin embargo, examinando los recibos que aparecen dentro del expediente notarial a folios 155-157, se aprecia que ninguno de estos recibos corresponde al servicio de luz eléctrica y no aparece ningún recibo de agua del año 1998 (un recibo es del año 2001 y los dos restantes son del año 2008), todos a nombre de Juan Miranda Huancari que es una persona diferente a las demandadas y a quien también debió notificársele con la solicitud de prescripción (o a sus sucesores) a fin

¹ Corregido posteriormente por el nombre correcto de la demandante como MARÍA NATALIA CHÁVEZ SOLPÓRZANO según el Asiento Registral 00005 de la Partida Registral N° P11005328 que obra a folios 13.-

de garantizar su derecho de defensa, con lo que se demuestra también que las declaraciones vertidas por las demandadas en su solicitud de prescripción adquisitiva de propiedad en la vía notarial, ha tenido un fin ilícito.-

3.6.- Asimismo, se advierte que durante el trámite notarial se ha omitido notificar a los ocupantes de los predios colindantes Edmundo Quispe Morán e Ilda Graciela Janampa Peraíta. Si bien es cierto aparece a folios 176-177 las cédulas de notificación dirigidas a dichas personas, sin embargo, no se aprecia la respectiva constancia de diligenciamiento de notificación, con lo cual se tiene que también se han inobservado normas procesales de orden público como es el artículo 505° numeral 1) del código Procesal Civil en concordancia con el artículo 40° literal a) del Decreto Supremo 008-2000-MTC y artículo 21° de la Ley N° 27157.-

3.7.- Todo lo antes expuesto nos lleva a la determinación de que la sentencia recurrida debe ser confirmada, la misma que además cumple con contestar todos los puntos controvertidos, se encuentra debidamente fundamentada, su conclusión no contradice a sus premisas (coherencia lógica), tiene coherencia narrativa y cumple con el principio de congruencia procesal. Debiendo tenerse en cuenta que la pretensión contenida en la demanda acumulada contenida en el Expediente N° 355-2010 resulta siendo accesoria de la pretensión contenida en el presente expediente, lo que supone que al ser amparada esta última, también debe ser amparada la accesoria conforme se ha señalado ut supra.-

3.8.- Por último, en cuanto al cuestionamiento de la vía idónea que señala el recurrente, es preciso señalar que el Proceso Contencioso Administrativo conforme a lo dispuesto en el artículo 1° del TUO de la Ley N° 27584, tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados. Sin embargo, en el caso de autos se tiene que el acto jurídico cuestionado por la demandante no ha sido emitido por entidad que pertenezca a la administración pública conforme a la definición de "entidad" o "entidades" de la administración pública contenida en el artículo I del

Handwritten notes:
Causa
Causa
Causa

Título Preliminar de la Ley N° 27444. Por consiguiente, la vía adecuada para resolver la pretensión planteada por el accionante no resulta siendo el Proceso Contencioso Administrativo, sino, la vía ordinaria civil como la presente en aras de salvaguardar el Derecho Constitucional de la Tutela Jurisdiccional Efectiva.-

III.- DECISIÓN:

Por las consideraciones antes expuestas **CONFIRMARON** la sentencia recurrida de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece que obra de folios trescientos ochenta y dos a trescientos noventa y uno, mediante la cual el Juzgado de Primera Instancia resolvió declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por doña María Natalia Chávez Solórzano. En consecuencia, declaró **NULO** el acto jurídico de Declaración de Prescripción Adquisitiva de dominio contenido en la Escritura Pública N° 220-2008 de fecha veinte de agosto del 2008, a favor de las demandadas; asimismo, nula la inscripción de dicha Prescripción Adquisitiva en la partida N° 11005328; y **NULO** el acto jurídico del Acuerdo de Subdivisión del lote N° 7 de la manzana D del Pueblo Joven Warí-Accopampa, contenido en la Escritura pública N° 1291-2009 de fecha dieciocho de junio del 2009, celebrado por las demandadas; y, **CANCELESE** el asiento registral donde aparece anotado dicha acto jurídico. Con costas y costos del proceso. **DISPUSIERON** se notifique la presente sentencia y consentida que sea, **DEVUÉLVASE** su Juzgado de origen.-

SS.

PRADO PRADO.-

CHURAMPI GARIBALDI.-

HUAMANI MENDOZA.-

455
C. Garibaldi
C. Prado

ANEXO V
JURISPRUDENCIA PRESCRIPCION
ADQUISITIVA

JURISPRUDENCIA PRESCRIPCION ADQUISITIVA

<p>(CAS. N° 2345-2000 - Lima. 03/09/2001).</p>	<p>“El artículo 950 del Código Civil en su primer párrafo regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus domini”.</p>
<p>(CAS. N° 3818-00-Huaura. El Peruano 31/07/2001).</p>	<p>“No debe confundirse el requisito de la prescripción adquisitiva ordinaria de poseer el bien como propietario, con el requisito de la prescripción extraordinaria de poseer el bien con justo título. El primero supone que el poseedor se comporta como propietario; en cambio en el segundo debe existir un título o documento de por medio”.</p>
<p>(EXP. N° 1060-99. 03/12/1999).</p>	<p>“Es infundada la pretensión, si el título que ostenta la accionante no le transfiere la propiedad. El justo título debe tener las siguientes características: ser un acto traslativo</p>

	<p>de dominio, no estar sujeto a causal de nulidad, tener existencia efectiva y probar su existencia”.</p>
<p>(EXP. N° 236-2001. 09/11/2001).</p>	<p>“No procede amparar la demanda de prescripción adquisitiva si el actor acompaña documentos que evidencian el pago del Impuesto del Patrimonio Predial y no así que haya ejercitado derecho de posesión alguno sobre el referido bien, tanto más, si dichos documentos no se encuentran corroborados con medio probatorio idóneo que permita inferir un comportamiento en el actor, orientado a adquirir el inmueble por usucapión”.</p>
<p>(CAS. N° 2750-2003-La Libertad. El Peruano, 30/03/2005).</p>	<p>“El propietario de un bien con título extraviado, perdido o deteriorado, no está obligado a interponer única y exclusivamente la pretensión de título supletorio, toda vez que, siendo el fin defender, cautelar o preservar el derecho de propiedad, el titular del derecho puede hacer uso de todos los mecanismos que le franquee la Constitución y la ley para la obtención de dicho fin. Por ello, si una persona que se considera propietaria de un inmueble ha extraviado su título de propiedad, esta se encuentra perfectamente legitimada para optar por interponer demanda de prescripción adquisitiva de dominio”.</p>

CAS. N° 1362-2007-Apurímac	El proceso de prescripción adquisitiva no es uno constitutivo sino uno declarativo para comprobar que se ha cumplido con los requisitos de Ley para usucapir.
CAS. N° 2092-99-Lambayeque	La acción de prescripción adquisitiva es eminentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho, a partir de una situación de hecho determinada, o un pronunciamiento de contenido probatorio, que adquirirá certidumbre mediante sentencia, de tal forma que la norma abstracta de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes.
CAS. N° 1500-2006-AREQUIPA	Octavo: por tanto, es forzoso concluir que, cuando los actores interponen su demanda se encontraba en pleno tramite la acción reivindicatoria, siendo evidente que el presente proceso se interpuso en respuesta a esta última y las sentencias recaídas en esa acción fueron adversas a los intereses de los actores, habiendo sido acompañadas en autos con anterioridad a la expedición de la sentencia de primera instancia, esto es, fueron puestas en conocimiento oportuno de los juzgadores, como también la circunstancia de que la posesión del inmueble fue restituida a la emplazada, como se advierte del acta de lanzamiento.

CAS. N° 2340-2006-LA LIBERTAD

En tal sentido, debe tenerse en cuenta que a través de la prescripción adquisitiva de dominio, la persona adquiere la propiedad de un bien por la posesión continua, pacífica y pública como propietario, durante el lapso de diez años, o de cinco si media justo título y buena fe, de conformidad con el artículo 950 del Código Civil, lo que importa una sanción al original propietario quien ha dejado que otro posea el mismo bien como propietario durante un amplio periodo de tiempo dentro del cual se han producido efectos de diversa índole que requieren luego de una protección que brinde seguridad jurídica, de allí que la ley estipule que no obstante la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria el propietario una vez declara la prescripción ya no puede ejercer uno de los atributos de su derecho de propiedad , dado que lo ha perdido frente a aquel que adquirió su derecho por usucapión.

CAS. N° 2029-2007-LIMA

Que , la posesión a que se refiere el artículo 950 del Código Civil es sus dos supuestos, dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, advirtiéndose que en comparación con su precedente legislativo, el artículo 871 del Código Civil de 1936, se

	<p>ha agregado como requisito de la posesión, que esta sea pacífica y pública, que la posesión sea continua significa que esta se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierda la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, y el segundo se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor.</p>
CAS. N° 2792-02-Lima	<p>La usucapión opera de pleno derecho, y la ley no obliga que para adquirir este derecho tenga previamente que obtenerse sentencia favorable que así lo declare dentro de un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio , dado que el artículo 952 del Código Sustantivo, es claro al establecer que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario; aunque claro está, el pleno efecto erga omnes sólo derivará de la usucapión reconocida por sentencia judicial e inscribibles en los registros públicos conforme a la parte final del citado artículo.</p>
CAS. N° 3109-1999	<p>" El juez no puede llegar a un juicio jurisdiccional por el cual considere que el demandado es propietario (del bien) por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva sin que exhiba el título judicial que lo haya declarado conforme al trámite previsto en la ley procesal"</p>

CAS. N° 766-2004-Lima	" En caso de que una demanda de desalojo sea interpuesto con anterioridad a una prescripción adquisitiva , pero con posterioridad al cumplimiento del plazo de diez años en posesión continua, pacífica y pública, no se enervará la continuidad y el carácter pacífico de la posesión, constituyéndose la causa suficiente para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva"
CAS. N° 1126-2001	"Se encuentra habilitado para demandar prescripción adquisitiva quien alegue una posesión mediata o inmediata de un bien inmueble, pues el ordenamiento legal vigente no distingue si la posesión para adquirir vía prescripción adquisitiva la propiedad deba tener algunas de las características mencionadas, sino que solo exige que aquella sea continua, pacífica y pública"
CAS. N° 1516-1997	La sentencia regulada por el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil es de naturaleza declarativa, por las siguientes razones: a) la inscripción del derecho de propiedad es un acto voluntario, que otorga publicidad al derecho adquirido y no es constitutiva de derechos; b) no corresponde su cumplimiento a los vencidos, sino al Registro de la Propiedad Inmueble, y c) porque la inscripción es un acto administrativo

	<p>facultativo. En ese sentido, no es procedente la ejecución judicial de esta sentencia, ya que la misma no ordena a los vencidos en juicio el cumplimiento de una determinada prestación"</p>
CAS. N° 374-200	<p>"Quien aduce que tiene el derecho de propiedad sobre un bien, deberá probar que ese derecho le correspondía a quien se lo transfirió, que lo tuvo también aquel que lo enajenó a su transferente y así hasta llegar a la primera adquisición. Si la prueba resulta imposible en alguna de las transferencias anteriores, sea por haberse perdido los títulos o por no tenerse memoria del negocio jurídico que dio lugar a la transferencia, el derecho del propietario actual será vacilante. Existirá una solución de continuidad que será preciso colmar a fin de que el derecho de propiedad del titular actual sea firme e inatacable. La observancia de la regla nemo dat qui nemo habet producirá el efecto de que quien invoca ser propietario de la cosa no sea tenido por tal desde que ella fue enajenada dentro de la cadena de transferencias por quien no era propietario. La prescripción viene a suplir esta prueba tan plagada de dificultades, porque aquel que se dice propietario sólo deberá probar que él y sus antecesores han poseído el bien por el</p>

	<p>tiempo que la ley establece para adquirir el dominio por prescripción y esa prueba será suficiente para otorgarle un derecho inimpugnable (Castañeda)[90]. La prescripción adquisitiva de dominio más que un modo de adquirir un derecho de propiedad es un modo de consolidar la propiedad. Si no existiera la prescripción estarían en peligro todos los derechos de propiedad, ya que habría que remontarse a siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título será firme (Josserand).</p>
CAS. N° 2936-2006	<p>Habiendo concluido el Colegiado Superior que la demanda es improcedente resulta jurídicamente imposible la aplicación al artículo novecientos cincuenta del Código Civil en razón de que ello sería procedente solamente en el caso que sea factible analizar el fondo de la controversia.</p>
CAS. N° 453-2003	<p>Que, el argumento central para sustentar el fallo está dado por el cuestionamiento a la posesión a través de la acción reivindicatoria y no por calidad del accionante en dicho proceso esto es, si es propietario o no". "Se determinó que dicha posesión no ha sido pacífica como exige la ley debido a que se promovió contra el ahora actor un proceso de reivindicación donde se cuestionó la posesión que ejerce sobre el predio , de manera tal</p>

	que no se advierte que exista en esta causa vacío o deficiencia de la ley como expone el recurrente”
CAS. N° 1775-99	“A la fecha de interposición de la demanda la posesión de los actores ya no era pacífica dado que con fecha anterior el demandado había interpuesto una demanda de interdicto de retener”...”El Aquo valorando la referida instrumental y en aplicación de la norma material precitada ha reconocido el derecho de las peticionantes, pues puede adicionarse a su posesión, la ejercida por su señora madre en el predio sub-litis ..” “..el sentido de la sentencia emitida en el proceso de interdicto de retener, la que quedó consentida al no haber sido apelada, favorece las peticiones de la parte actora...”
CAS. N° 1992-2003	Con la sola existencia de un proceso judicial en donde se discutan los derechos de personas distintas de quien pretende adquirir el mismo bien por prescripción adquisitiva, se interrumpe la posesión pacífica que exige el artículo 950 acotado”
CAS. N° 2371-2007-Callao	La pacificidad como presupuesto para acreditar la prescrita acción de Prescripción Adquisitiva de dominio significa que la posesión de quién pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los

	<p>derechos de los demás, siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra y en el cual se discute del bien sub litis.</p>
<p>CAS. N° 1064-2004-Huaura</p>	<p>Toda vez que siendo absoluto el derecho de propiedad y la acción reivindicatoria imprescriptible, esta imprescriptibilidad no puede verse limitada por la adquisición por prescripción de un bien inmueble que no haya sido declarada como tal previamente en instancia judicial, pues la sola posesión por un número indeterminado de años, no legitima la adquisición de la propiedad por quien lo ocupa, siendo preciso determinar la convergencia de una serie de requisitos, tales como la posesión continua, pacífica y pública, ejercida como propietaria con justo título y buena fe; condiciones que deben ser establecidas necesariamente por el juzgador valorando las pruebas en un proceso judicial regular que debe concluir con una sentencia declarativa de propiedad, la misma que una vez sea consentida o ejecutoriada permite al accionante oponerse a la reivindicación del propietario.....</p>
<p>CAS. N° 101-2009-Cuzco</p>	<p>La prescripción adquisitiva de dominio cumple con la finalidad de consolidar la propiedad</p>

	<p>mediante la posesión bajo determinados requisitos sirviendo en algunos casos como un medio de suplir la ausencia de prueba del derecho de dominio o para perfeccionar la adquisición frente a un título otorgado por el transferente cuya titularidad es discutida o no tiene el derecho de propiedad, pudiendo en ese sentido el poseedor demandar la prescripción adquisitiva de dominio incluso cuando tiene un justo título.</p>
CAS. N° 3834-2007-Junín	<p>Sobre la base de lo expuesto se puede colegir que, cuando el Código Civil señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; está indicando que la precariedad en el uso de bienes inmuebles, a que se refiere dicha norma no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad, de arrendamiento u otro semejante, sino que este debe ser entendido como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante.</p>
CAS. N° 1428-2006-Lima	<p>La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión tiene por objeto transformar una situación de hecho (la posesión) en una de derecho (reconocimiento de la titularidad) a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el tiempo que poseyó siempre</p>

	<p>que acredite los requisitos de continuidad, pacifidad y publicidad y como propietario que exige la ley.</p>
CAS. N° 253-00-Lambayeque	<p>"La prescripción adquisitiva de dominio también es susceptible de interrupción civil mediante el ejercicio de una acción conducente a cuestionar la posesión que se ejerce sobre el predio. En ese sentido para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio no basta que la posesión sea continua, sino la indiferencia de aquel que se cree con mejor derecho al predio, de tal modo que si se altera esta situación porque el propietario se hace presente, se interrumpe la posesión y ésta deja de ser pacífica – Casación N° 253-2000. Lambayeque. "El Peruano": 02-01-2001-.</p>
CAS. N° 58-98-Lambayeque	<p>"El animus domini, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Si bien el fundamento de la prescripción es la posesión, también es fundamento la propiedad o la simple tenencia. La posesión inmediata o precaria no convierte al titular del derecho, a quien no ha poseído el bien como propietario por el tiempo que establece la norma, en propietario del bien" –Casación N° 58-1998. Lima: 17-06-1998.</p>

CAS. N° 1226-2008-Ica

La pretensión del recurrente es que la vía del proceso ordinario civil se declare la nulidad del título de propiedad del predio denominado "Villa Ernestina" con UU.CC. 17115....., por haber sido inscrito de mala fe, atípica, antijurídica e ilegalmente a nombre de Teófila Ernestina Purilla Ramos, persona que en ningún momento ha tenido la posesión del citado inmueble a nombre propio, en vista de que solo efectuaba trabajos de guardia, debiéndose decretar también la nulidad de todo lo actuado en el expediente administrativo que originó la inscripción de la posesión."

ANEXO VI
JURISPRUDENCIA NULIDAD DE
ACTO JURIDICO

JURISPRUDENCIA NULIDAD DE ACTO JURIDICO

<p>(Exp. N° 101-97 Lima, Sala Civil de la Corte Suprema, El Peruano, 26/11/98, p. 2121).</p>	<p>"De conformidad con el artículo 219, inciso cuatro, del Código Civil, el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito; esta norma hace alusión a la finalidad del acto jurídico, la misma que exige que sea lícito, pues éste no puede servir de instrumento para realizar efectos antisociales, por ende, el legislador quiso aludir a la finalidad del acto como repercusión social y económica del negocio celebrado"</p>
<p>(Exp. N° 2273-97 Lambayeque, Sala Civil de la Corte Suprema, El Peruano, 9/12/98, p. 2189).</p>	<p>"Que dichos inmuebles sociales fueron dispuestos unilateralmente por el esposo, actos jurídicos que resultan viciados de nulidad absoluta, conforme al artículo 219 inciso primero del Código Civil, concordante con el artículo 315 del mismo Código, porque no intervino la cónyuge"</p>
<p>(Exp. N° 1017-97 Puno, Sala Civil de la Corte Suprema, El Peruano, 10/12/98, p. 2207).</p>	<p>"Cuando el acto jurídico tiene un fin ilícito, es nulo, como señala el artículo 219, inciso cuatro, del Código Civil y tal nulidad puede ser alegada por quien tenga interés, como prescribe el artículo 220 del mismo cuerpo de leyes"</p>
<p>(Exp. N° 675-92, Gaceta Jurídica N°</p>	<p>"El acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito, cuando falta la manifestación de</p>

44, p. 27C).	voluntad de agente y cuando no revista la forma prevista por la ley"
(Cas. N° 274-96. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 250)	"En cuanto a la denuncia de inaplicación de los artículos 219 y 222 del Código Civil, es preciso señalar que tales normas se refieren a causales de nulidad y anulabilidad del acto jurídico, instituciones que por su naturaleza son distintas y se excluyen entre sí, ya que las mismas tienen causas y efectos distintos, razón por la que no se pueden aplicar simultáneamente".
(Cas. N° 2514-97 Ica, publicada el 30/04/2001. Diálogo con la Jurisprudencia N° 32. Mayo 2001. Pág. 309)	"La nulidad absoluta del acto jurídico opera de pleno derecho, porque importa la inexistencia del acto y no produce los efectos queridos. El acto jurídico afectado por anulabilidad produce ciertamente el efecto que persigue, habida cuenta que contiene todos los elementos constitutivos indispensables, solo por estar afectado por alguno de estos elementos puede ser impugnado, pero subsiste el acto mientras que judicialmente no se haya declarado su invalidez".
(Cas. N° 2236-98 Ica, publicada el 30/05/2001. Diálogo con la Jurisprudencia N° 36. Setiembre	"El poder se extinguió de puro derecho por efectos de la muerte del poderdante, por lo cual existía imposibilidad jurídica de celebrar el contrato, ya que no reunía los requisitos establecidos en el artículo 140 del Código Civil respecto del agente capaz, objeto física

<p>2001. Pág. 120)</p>	<p>y jurídicamente posible, y al existir la imposibilidad de celebrar el contrato por el deceso del poderdante, se determina que nos ha perseguido un fin lícito".</p>
<p>(Cas. N° 2792-00 Lambayeque, publicada el 02/07/2001. Diálogo con la Jurisprudencia N° 34. Julio 2001. Pág. 295)</p>	<p>"Un acto jurídico con defectos es ineficaz; la doctrina recogida por nuestro ordenamiento civil ha clasificado los defectos en: estructurales o aquellos afectados por causas originarias o intrínsecas al momento de celebración o formación del acto, cuyos elementos constitutivos están previstos en el artículo 219 del Código Civil; la ineficacia sustentada en el principio de legalidad, por lo que opera la nulidad ipso jure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior; y la ineficacia funcional por sobrevenir un defecto ajeno a la estructura, que se presenta luego de celebrado el acto jurídico, que da lugar a la anulabilidad del acto, salvo que la parte afectada por él lo perfeccione mediante la confirmación del acto, cuyos elementos los encontramos en el artículo 221 del Código precitado".</p>
<p>(Cas. N° 2818-2000 Lambayeque, publicada el 02/07/ 2001. Diálogo con la Jurisprudencia N° 34. Julio</p>	<p>"La venta de derechos y acciones de un bien social sin el consentimiento del otro cónyuge, es nula, en virtud de que el objeto es jurídicamente imposible, mas no así por falta de manifestación de voluntad, debido a que mientras no se liquide la sociedad de</p>

2001. Pág. 296)	gananciales ningún cónyuge tiene derecho sobre una cuota ideal o parte de un inmueble".
(Exp. N° 650-96. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 244)	"Que la División de Criminalística de la Policía Nacional del Perú, concluye que las firmas que aparecen en los documentos dubitados corresponden al puño gráfico de la vendedora, pero que se trata de documentos fraguados ya que se ha hecho abuso de firma en blanco, toda vez que (...) aproximadamente, desde el dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y uno había perdido la capacidad y habilidad escritural, de lo que se colige que las hojas donde aparecen dichos documentos fueron firmadas con anterioridad a la colocación del texto de los mismos, en consecuencia dichos documentos así como los actos jurídicos que los contienen resultan nulos por falta de manifestación de voluntad".
(Exp. N° 1575-91. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 244)	"Tratándose de bienes gananciales, en tanto que la adjudicación no se practique, como consecuencia de la correspondiente liquidación, no puede atribuirse uno de los cónyuges el dominio del todo o una parte de los bienes gananciales determinados; que el demandado ha transferido el mencionado terreno que corresponde a la sociedad

	<p>legal de gananciales, sin la previa liquidación y adjudicación a su favor, por lo que ese acto de disposición adolece de nulidad virtual por ser contrario a la precitada disposición legal y por subsistir el estado de indivisión".</p>
<p>(Cas. N° 3547-97. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 245)</p>	<p>"Que el artículo 1539 del Código Civil que permite al comprador demandar la rescisión de la venta de bien ajeno no es aplicable a una acción de nulidad además de que solo puede ser ejercida por el comprador que ignoraba que el bien no pertenecía al vendedor, y aun en este caso, siempre que la interponga antes de que el vendedor adquiriera el bien para cumplir con la obligación del transferido".</p>
<p>(Cas. N° 1017-97. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 245)</p>	<p>"La venta de cosa ajena es un delito, tipificado por el artículo 197, inciso cuarto del Código Penal y denominado estelionato, por lo que constituye un acto ilícito. Que, cuando el acto jurídico tiene un fin ilícito, es nulo, como señala el artículo 219, inciso cuarto del Código Civil y tal nulidad puede ser alegada por quien tenga interés, como prescribe el artículo 220 del mismo cuerpo de leyes".</p>
<p>(Cas. N° 641-97. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001.</p>	<p>"Que la asociación emplazada se encuentra regida por sus estatutos y por los artículos 82</p>

<p>Pág. 245)</p>	<p>y siguientes del Código Civil, estableciendo el artículo 92 del Código Sustantivo una vía especial para que los asociados puedan impugnar judicialmente los acuerdos que violen las disposiciones estatutarias o legales, debiendo entenderse que en esta última se incluyen los supuestos previstos en el artículo 219 del Código Civil; es decir el mencionado dispositivo legal ha previsto una vía especial para impugnar los acuerdos violatorios de las disposiciones legales o estatutarias, no siendo posible impugnarse por una vía distinta a la mencionada".</p>
<p>(Cas. N° 27-98. Diálogo con la Jurisprudencia N° 28. Enero 2001. Pág. 245)</p>	<p>"Que, en la sentencia de vista existe interpretación errónea del inciso tercero del artículo 219 del Código Civil, pues considera que la venta que hizo quien había transferido el mismo bien a otra persona, es un acto jurídico física y jurídicamente imposible, confundiendo el objeto del contrato con el objeto del acto jurídico, que en el caso de autos, el objeto es la transferencia en venta de un bien que se halla dentro del comercio de los hombres, 'como es un lote de terreno, que no tiene la connotación de ese dispositivo".</p>
<p>(Cas. N° 574-96. Diálogo con la</p>	<p>"Que el artículo 219 del Código Civil, establece en su inciso sexto que el acto jurídico es</p>

Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 245)	nulo cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad (...). Que en consecuencia no existe aplicación indebida de la norma cuestionada, pues el supuesto regulado por ella corresponde a los hechos establecidos en la sentencia, cual es que un documento privado de donación de inmueble fue celebrado sin observar las formalidades previstas en la ley".
(Cas. N° 86-97. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 246)	"Que la transmisión impropia que sujeta la transferencia de propiedad a la muerte previa de dos personas en beneficio de una tercera, repugna al orden público y carece de toda validez y eficacia. Que nuestro ordenamiento legal no puede tolerar la existencia de una disposición semejante que propenda a generar expectativas patrimoniales derivadas de que una persona muera con anterioridad a otra. Que en ese sentido la finalidad perseguida con dicha disposición testamentaria es ilícita siendo de aplicación lo dispuesto en los incisos cuatro y ocho del artículo 219 y 224 del Código Civil".
(Cas. N° 1021-96. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Enero 2001. Pág. 246)	"Que el acto jurídico es nulo, además de otras causales, cuando es contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres tal como lo dispone el inciso octavo del artículo 219 del Código Civil en concordancia con el artículo V del Título

Preliminar del mismo Código Sustantivo. Que la anotada causal sustantiva de nulidad se fundamenta en la limitación de la autonomía de la voluntad a que los actos jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión de orden público; estas nulidades no operan automáticamente, sino que los jueces tienen la facultad de declararlas con el sustento de la norma imperativa contravenida por la autonomía privada; por lo general, estas nulidades están integradas a las normas prohibitivas provenientes del conjunto del ordenamiento jurídico".

(Cas. N° 1021-96 Huaura, Sala Civil de la Corte Suprema, El Peruano, 11/05/98, p. 979).

"El acto jurídico es nulo, además de otras causales, cuando es contrario a leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres... Que la anotada causal sustantiva de nulidad se fundamenta en la limitación de la autonomía de la voluntad en razón a que los actos jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión del orden público; estas nulidades no operan automáticamente, sino que los jueces tienen la facultad de declararlas con el sustento de la norma imperativa contravenida por la autonomía privada; por lo general, estas nulidades están integradas

	a las normas prohibitivas provenientes del conjunto del ordenamiento jurídico"
(Cas. N° 2381-97 Tacna, El Peruano, 31/01/99, p. 2560).	"La nulidad de un acto jurídico puede ser interpuesta por cualquier persona que tenga interés, esto es, que afecte directa o indirectamente su derecho, o el de la persona o grupo de personas que representa, o exista un interés difuso".
(Cas. N° 1456-96. Diálogo con la Jurisprudencia N° 138. Enero 2001. Pág. 246)	"Que, el artículo 220 del Código Civil faculta al juzgador a declarar de oficio la nulidad siempre y cuando ésta resulte manifiesta, por lo cual, contrario sensu, el juez no tiene esa facultad cuando tales condiciones no estén presentes, conforme es de apreciarse del caso de autos".
(Cas. N° 1881-99. Diálogo con la Jurisprudencia N° 138. Enero 2001. Pág. 247)	"Que, el artículo 220 del Código Civil es una norma de derecho procesal, pues establece quiénes están legitimados para solicitar la nulidad del acto jurídico. Que, consecuentemente, dicha norma jurídica no puede ser materia de la causal de inaplicación, la cual está reservada exclusivamente para normas de índole material".

