



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

# CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo

Pizarro N° 544

CORTE SUPERIOR DE LA LIBERTAD  
Juez: CARLOS ANIBAL MALCA MAUROLAGOITIA  
Fecha: 31/03/2017 21:24:57  
Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL  
D.Judicial: LA LIBERTAD/TRUJILLO  
FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE LA  
LIBERTAD  
Secretario: SILVIA MESONES  
VARAS  
Fecha: 31/03/2017 21:27:07  
Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL  
D.Judicial: LA  
LIBERTAD/TRUJILLO  
FIRMA DIGITAL

## EXPEDIENTE N° 403-2014

**DEMANDANTE** : NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI  
**DEMANDADO** : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO  
**MATERIA** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.  
**JUEZ** : CARLOS ANIBAL MALCA MAUROLAGOITIA  
**SECRETARIO** : SILVIA JUDITH MESONES VARAS

## SENTENCIA

### RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTIUNO

Trujillo, catorce de Febrero  
del año dos mil diecisiete.

**VISTOS**, el presente expediente expedito para sentencia; y, **CONSIDERANDO**:

### I.- PARTE EXPOSITIVA.

#### ASUNTO

Mediante escrito postulatorio de demanda [folios 67-81], subsanado [folios 86], **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI**, recurre a este Órgano Jurisdiccional e interpone demanda sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE**, contra la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, en la persona de su Procurador Público a Cargo de los Asuntos Judiciales.

#### PETITORIO

Es pretensión de la demandante que el Órgano Jurisdiccional declare a su favor la Prescripción Adquisitiva de Dominio, en la modalidad de *Prescripción Larga*, respecto del inmueble ubicado en la **Manzana "H" Lote 1 de la Segunda Etapa de la Urbanización Miraflores (actualmente Avenida Uceda Meza Manzana H Lote 1 Numeración de Finca 246), Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad**, con un área de 181.00 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 03027277 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo.

#### HECHOS QUE FUNDAMENTAN SU PRETENSIÓN

El recurrente alega que: **a)** Conjuntamente con y sus hermanos Félix Emilio, Marco Antonio y Juan Julio Luzuriaga Nagaki (cuatro hermanos), mediante Minuta de Permuta de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y cinco, celebrada con la demandada, adquirieron el



inmueble materia de litis a cambio de un lote de terreno ubicado en el Jirón Unión, que era propiedad de la recurrente y de sus hermanos; **b)** Que, mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha trece de enero del dos mil tres, la demandante y sus hermanos transfirieron a favor de Marco Antonio Luzuriaga Nagaki (quinto hermano) y su esposa Charo Marleny Zavaleta Vidal, la totalidad del inmueble sub litis; **c)** Que, en su calidad de copropietarios Marco Antonio Luzuriaga Nagaki y Charo Marleny Zavaleta Vidal, mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha nueve de septiembre del dos mil tres, transfirieron la propiedad del inmueble materia de litis a favor de la demandante; **d)** La recurrente alega que ha venido ejerciendo una posesión continua, pacífica y pública durante más de diez años respecto del inmueble materia de litis; ampara la demanda en los demás hechos que expone y fundamentos jurídicos que invoca, así como ofrece medios probatorios.

### **ADMISIÓN, TRASLADO Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Se admite la demanda por Resolución número dos [folios 88], en la vía del proceso abreviado y se confiere traslado a la demandada, conforme a la constancia de notificación [folios 89], bajo apercibimiento de ser declarada rebelde.

### **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, REPRESENTADA POR EL PROCURADOR PÚBLICO A CARGO DE LOS ASUNTOS JUDICIALES**

Mediante escrito [folios 101-107], contesta demanda el representante de la demandada, solicitando se declare infundada la misma, por cuanto refiere que la pretensión de la actora versa sobre un bien inmueble que es de propiedad estatal; ampara su escrito de contestación de demanda en los demás hechos que expone y fundamentos jurídicos que invoca, así como ofrece medios probatorios.

### **SANEAMIENTO PROCESAL Y FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Por Resolución Número Tres [folios 108-109], se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes por ende **saneado el proceso**, se dispone que las partes dentro del tercer día propongan los puntos controvertidos.

Por Resolución Número Cuatro [folios 124-126], se fijan puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios ofrecidos por las partes, y se señala fecha para Audiencia de Pruebas; la cual inicia con la Inspección Judicial [folios 134].



Posteriormente mediante Acta de Audiencia de Pruebas [folios 129- 130] se actúan dos testimoniales, siendo suspendida y reprogramada para la declaración de la tercera testimonial, la cual se llevo a cabo en el Acta de Continuación de Audiencia de Pruebas [folios 135-136].

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA [Folios 145-162]**

La Juez de la causa mediante Resolución Número Catorce resuelve declarar FUNDADA la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, declarando a la demandante como propietaria del predio ubicado Manzana "H" Lote 1 de la Segunda Etapa de la Urbanización Miraflores (actualmente Avenida Uceda Meza Manzana H Lote 1 Numeración de Finca 246), Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, ordenando la cancelación de los antiguos dueños y la apertura de una nueva partida a favor de la recurrente; la misma que al ser apelada [folios 171-176] es elevada al Superior Jerárquico.

### **SENTENCIA DE VISTA [Folios 191-200]**

Mediante Resolución Número Dieciocho el colegiado que integra la Tercera Sala Especializada en lo Civil resuelve declarar NULA la sentencia contenida en la Resolución Número Catorce resuelve declarar Fundada la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, disponiendo que se renueve el acto procesal viciado teniendo en cuenta los fundamentos expuestos en la presente resolución referido al emplazamiento de los colindantes y a la aplicación de la Ley 29618 que determina la imprescriptibilidad de los bienes del estado.

Por resolución Número diecinueve [folio 206], se tiene por remitido el expediente de la Tercera Sala Especializada, se resuelve cumplir lo ejecutoriado por el Superior Jerárquico, en consecuencia se dispone notificar a las colindantes Clara Chávez Paula Viuda de Campos y Rosa Rodríguez Coral, con la demanda y anexos, las misma que han sido debidamente emplazadas conforme se advierte de las constancias de notificación [folio 109-2010].

Mediante Resolución Número Veinte [folio 214], se dispone pasen los autos a despacho para sentencia; por lo que siendo su estado se procede a expedir la que corresponde.



## II.- PARTE CONSIDERATIVA

### PRIMERO.- Del derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva

Nuestra Constitución Política consagra en su artículo 139° inciso 3: “*son principios de la función jurisdiccional: (...) La observación del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...)*”; y, por su parte el Código Civil en su Artículo I del Título Preliminar: “*Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses, con sujeción a un debido proceso*”.

De conformidad con el *Principio de Tutela Jurisdiccional Efectiva* prevista en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el deber de todo órgano jurisdiccional es velar por el debido proceso, que es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier cuestión litigiosa con el fin de asegurar una cumplida y recta administración de justicia en orden de procurarles seguridad jurídica y al hecho que las decisiones se pronuncien debidamente sustentadas a derecho. Asimismo, es obligación del órgano jurisdiccional el resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, debiendo hacer efectivos los derechos sustanciales, teniendo en cuenta que la finalidad abstracta es la paz social en justicia, tal como lo prescribe el artículo III del Título Preliminar del Código Adjetivo citado; siendo así para resolver la pretensión que se interponga se debe hacer en base a la verdad que emerge del proceso mismo.

Teniendo en cuenta lo señalado cabe indicar que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o derecho a la justicia<sup>1</sup>, es inherente a la dignidad humana, y que Gonzáles Pérez define como “*(...) el derecho de toda persona a que se le haga justicia; a que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida por un órgano jurisdiccional, a través de un proceso con unas garantías mínimas*”<sup>2</sup>. En ese tal sentido, la tutela jurisdiccional efectiva es el derecho de toda persona, natural o jurídica, de exigir al Estado, para que, a través de órgano jurisdiccional competente, otorgue protección de sus derechos, que están siendo lesionados, perturbados o amenazados, mediante un debido proceso y acceder a un pronunciamiento final acorde a derecho, el mismo que deberá ser eficaz en su cumplimiento.

<sup>1</sup> GONZÁLES PÉREZ, Jesús, *El derecho a la tutela jurisdiccional*, 2da edición. Madrid. Civitas. 1989. p. 22.

<sup>2</sup> *Ídem* . p. 27.



### **SEGUNDO.- De la carga de la prueba.**

Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; así mismo la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o su defensa tal como lo prescribe los artículos 188° y 196° del Código Procesal Civil; debiendo valorarse los referidos medios probatorios por el Juez de manera conjunta (principio de unidad de la Prueba)<sup>3</sup>, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución que pone fin a la cuestión de mérito sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión de conformidad a lo establecido en el artículo 197° del Código Procesal Civil.

### **TERCERO. - El Principio *iura novit curia***

El artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece: *“El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”*. MONROY GÁLVEZ acerca de este aforismo hace las siguientes observaciones: *“(…) La doctrina acepta únicamente que el error en la cita de la norma jurídica es un hecho que no afecta el proceso en ninguna forma. Siendo la cita de la norma sólo una facilidad para el juez, la invocación errada resulta irrelevante, por lo que el juez puede subsanarla”<sup>4</sup>.*

Asimismo, existe abundante jurisprudencia al respecto, tal como la del Expediente N° 382-7-97, Primera Sala Civil *“El juez en la motivación de su sentencia debe invocar el derecho que corresponde a la pretensión y no el señalado erróneamente por las partes”*, igualmente la del Expediente N° 202-98-Tercera Sala Civil *“Por el principio del *iura novit curia* el juez puede alterar el fundamento jurídico de la pretensión de la parte; en cambio, no puede alterar la naturaleza y las articulaciones de la pretensión misma, pues esto es carga de la parte. El juez en virtud de la congruencia de sentencias, queda vinculado a resolver sobre la pretensión que la*

<sup>3</sup> *“(…) no se puede limitar a tomar las pruebas en forma aislada, sino que deben ser apreciadas en un todo, relacionándolas unas con otras, para así determinar las concordancias y discordancias a las que se pudieran arribar”*. RAMÍREZ SALINAS, Liza. *Principios Generales que rigen la Actividad Probatoria*, p. 1029. En: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/17569e8046e1186998ae9944013c2be7/Principios+generales+que+rigen+la+actividad+probatoria.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=17569e8046e1186998ae9944013c2be7> (Página web visitada el trece de febrero del dos mil diecisiete).

<sup>4</sup> Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo I, Lima, Gaceta Jurídica S.A., 2006, p. 39.



*parte formula". Asimismo, en la Casación N° 1631-99- Tumbes se anota que "El artículo VII del Título Preliminar del Código Adjetivo permite al Juez aplicar la norma jurídica que corresponda a la situación litigiosa, aunque no haya sido invocada por las partes o lo haya sido erróneamente; en razón de tener el Magistrado un mejor conocimiento del derecho de las partes".*

#### **CUARTO.- Pretensión postulada y materia controvertida.**

Del tenor del escrito postulatorio, se verifica que es pretensión de **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI** se declare a su favor la Prescripción Adquisitiva de Dominio, en la modalidad de *Prescripción Larga*, respecto del inmueble ubicado en la **Manzana "H" Lote 1 de la Segunda Etapa de la Urbanización Miraflores (actualmente Avenida Uceda Meza Manzana H Lote 1 Numeración de Finca 246), Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad**, con un área de 181.00 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 03027277 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo [folios 10].

En este sentido se advierte que mediante resolución número cuatro, obrante a folios ciento veinticuatro a ciento veintiséis, se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:

1. *Determinar si, corresponde mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio, declarar propietaria a la demandante Nora Emperatriz Luzuriaga Nagaki, del inmueble ubicado en la Mz. "H" Lote 1 N° 246 de la Urbanización Miraflores, distrito de Trujillo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrita en la Ficha N° 41935 y antecedente Registral 03027277 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.*
2. *Determinar si, como consecuencia de lo anterior, se debe remitir los partes judiciales a la Oficina de Registros Públicos a fin de inscribir dicha propiedad a nombre de la demandante.*

#### **QUINTO.- Sobre la prescripción adquisitiva**

La prescripción adquisitiva es un modo de adquisición de la propiedad de un bien por la posesión continuada durante el tiempo y con los requisitos definidos por la ley, siendo que la acción de prescripción es de naturaleza declarativa cuando el que se viene conduciendo como propietario de un bien, deja de serlo para convertirse en propietario, el dominio ha cambiado



de titular y esta se produce el día en que fatalmente se **cumplió el plazo de prescripción (10 años prescripción larga y 05 años prescripción corta,)** la propiedad dejó de corresponder al propietario anterior, con la demanda de prescripción se pide el título para acreditar el dominio, es decir se limita a declarar el derecho del prescribiente<sup>5</sup>. (Lo resaltado es agregado).

En tal virtud, el artículo 950° del Código Civil prevé que 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.

En el caso concreto, para que prospere la adquisición por prescripción la posesión debe ser ejercida en forma: **a) Continua**, de manera permanente por el lapso de diez años, sin que exista interrupción natural (*que no se pierda la posesión ni que se prive de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios*) o jurídica (*que no exista interpelación judicial*), es decir que no se haya despojado de la posesión por periodo de tiempo alguno al accionante, ni tampoco que la posesión se haya ejercitado con intermitencias o lagunas. **b) pacífica**, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas. **c) pública**, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, 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; **d) propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

<sup>5</sup> HINOSTROZA DOMINGUEZ, Alberto. Procesos Abreviados. Segunda Edición. Gaceta Jurídica, 2002, pag.84-87.



### **SEXTO.- Determinación del bien**

En cuanto al inmueble que es materia de prescripción se encuentra ubicado en la **Manzana "H" Lote 1 de la Segunda Etapa de la Urbanización Miraflores (actualmente Avenida Uceda Meza Manzana H Lote 1 Numeración de Finca 246), Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad**, con un área de 181.00 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 03027277 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo [folios 10].

Asimismo, se procede analizar la **Memoria Descriptiva, Plano de Localización y Plano de Ubicación**, obrante a folios cinco a nueve, en el cual se constata que el predio tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- ✓ **Por el frente:** con la Avenida Uceda Meza, con 9.05 metros lineales.
- ✓ **Por la derecha:** con el Lote N° 02, con 20.00 metros lineales.
- ✓ **Por la izquierda:** con la Calle Flor de la Retama, con 20.00 metros lineales; y
- ✓ **Por el fondo:** con el Lote N° 35, con 9.00 metros lineales; **cuya área total es de 181.00 metros cuadrados.**

Aunado a ello, en el **Apartado VIII. Descripción del Inmueble Existente** de la Memoria Descriptiva [folios 07-09], se constata la edificación de tres pisos existente en el predio sub litis la cual se encuentra dividuamente detallada, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del Artículo 505° del Código Procesal Civil.

Asimismo del **Acta de Inspección Judicial** [folios 134], practicada por el personal del Juzgado, se acredita que el bien sub litis, **se encuentra acreditado que el bien sub litis está debidamente identificado**, en este sentido corresponde analizar si la recurrente cumple con los requisitos para ser declarado propietario por prescripción adquisitiva de dominio.

### **SÉPTIMO.- Análisis del Caso Concreto**

Encontrándose debidamente identificado el inmueble objeto de la acción instaurada, en relación a los puntos controvertidos consignados en el Tercer Considerando de la presente resolución, corresponde verificar en forma contundente el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 950° del Código Civil, además de los requisitos especiales previstos en el artículo 505° del Código Procesal Civil.



7.1. Siendo esto así, respecto a la **POSESIÓN CONTINUA**, se advierte del **escrito de postulatorio de demanda** [folios 67-81], y del **Acta de Inspección Judicial** [folios 134], *que la recurrente viene poseyendo el predio materia de litis, empero para adquirir la propiedad por prescripción no basta que se acredite la sola posesión del bien, sino que además debe acreditarse que la posesión sea continua y por más de 10 años.*

7.1.1. Con relación a lo anterior, resulta necesario precisar que si bien los accionantes solicitan la prescripción adquisitiva larga, se advierte que sustentan su derecho posesorio en un **justo título**, el cual deriva del **Escritura Pública de Contrato de Compraventa de fecha nueve de setiembre del dos mil tres**, [folios 20-23], celebrado ante el Notario Marco Corcuera García, otorgada por MARCO ANTONIO LUZURIAGA NAGAKI y CHARO MARLENY ZAVALITA VIDAL a favor de la demandante **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI**, respecto al inmueble materia de litis ubicado en **Manzana H Lote 1 II Etapa de la Urbanización Miraflores del Distrito y Provincia de Trujillo**, por tanto, se procede a examinar la citada documental **a fin de establecer si constituye JUSTO TÍTULO a favor de la recurrente, y por ende determinar si corresponde analizar la prescripción adquisitiva de dominio en la modalidad de prescripción corta**<sup>6</sup>.

A propósito de lo anterior, el segundo párrafo del Artículo 950° del Código Civil, referido a la adquisición de la propiedad inmueble por Prescripción Adquisitiva prescribe que: **“(…) Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”**. Sobre el particular, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una **“causa de adquisición”**, es decir, **debe ser cualquier acto o negocio dirigido a producir por sí mismo la adquisición, en otras palabras, debe tratarse de un título traslativo que implique la efectiva salida de un bien del patrimonio de un sujeto y, por virtud del título, el ingreso al patrimonio de otro**<sup>7</sup>. En definitiva, el justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular (no universal, como la herencia) cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siempre que sea válido, y **cuyo único defecto será que el enajenante no es titular del derecho que**

<sup>6</sup> Artículo VII del Código Procesal Civil.- El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

<sup>7</sup> DÍEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Ed. Civitas. Madrid 1995. Tomo III, pág. 734.



**pretende transmitir, por tal motivo, el defecto del título al que se le suma la buena fe deberá ser subsanado a través de la posesión por el plazo correspondiente.**

En este contexto se advierte que el justo título que sustenta la posesión de la recurrente, deriva de la **Minuta de Permuta de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y cinco**, [folios 11], en la cual se hace constar que la demandante **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI**, y sus hermanos **FÉLIX EMILIO, MARCO ANTONIO Y JUAN JULIO LUZURIAGA NAGAKI**, adquirieron el inmueble materia de litis de propiedad de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, aprobado por **Resolución de Concejo N° 303 de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, [folios 13-14], a cambio de un **lote de terreno ubicado en el Jirón Unión** (de propiedad de la recurrente y sus hermanos).

Posteriormente mediante **Escritura Pública de Contrato de Compraventa de fecha trece de enero del dos mil tres**, [folios 15-19], la demandante **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI**, y sus hermanos **FÉLIX EMILIO, MARCO ANTONIO Y JUAN JULIO LUZURIAGA NAGAKI**, transfieren la totalidad del inmueble sub litis, a favor de uno de sus hermanos **MARCO ANTONIO LUZURIAGA NAGAKI** y su esposa **CHARO MARLENY ZAVALA VIDAL**; quienes finalmente mediante **Escritura Pública de Contrato de Compraventa de fecha nueve de setiembre del dos mil tres**, [folios 20-23], transfieren el inmueble materia de litis a favor de la demandante **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI**, *acreditándose plenamente el tracto sucesivo a favor de la recurrente.*

Por ende, siendo que en definitiva el justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, *cuyo único defecto será que el enajenante no es titular del derecho que pretende transmitir, se constata que estamos ante un justo título que ampara la posesión de la demandante*, pues se trata de un título traslativo de dominio que versa sobre bien sub litis, cuyo origen deriva de una transferencia válida efectuada por la propia entidad demandada [folios 13-14], **la cual deberá ser valorado a fin de evitar abuso del derecho**<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> **Título Preliminar del Código Civil**

"Artículo II.- La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho (...)"



7.1.2. El otro requisito exigido en la usucapión corta es la **BUENA FE** del poseedor *ad usucapionem*. Según nuestro Código, existe buena fe “**cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título**”, tal y como lo prescribe el Artículo 906 del Código Civil; de esta definición legal es posible obtener las siguientes conclusiones: **“a) La buena fe requiere que el poseedor CREA EN SU LEGITIMIDAD; b) La buena fe requiere que el poseedor tenga UN JUSTO TÍTULO en el que fundar esa creencia; c) La buena fe implica que el poseedor actúa por ignorancia o por error de hecho o de derecho”**<sup>9</sup>.

Con relación a lo anterior, cabe recalcar que la **buena fe** a la que se refiere el artículo 950° del Código Civil, **no es meramente una buena fe registral**, dado que **la prescripción corta radica en la existencia de un justo título, el mismo que adolece de defectos pero que es subsanado con la posesión durante cinco años** (requisito más adelante será objeto de análisis); en este sentido, **la buena fe de la demandante se configura cuando cree en la legitimidad de su título y actúa por ignorancia o por error de hecho o de derecho**.

En este sentido, de conformidad con lo esbozado en Apartado 7.1.1. la posesión de la recurrente **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI**, deriva de la **Escritura Pública del Contrato de Compraventa de fecha nueve de septiembre del dos mil tres de folios veinte a veintitrés** [folios 20-23], por la cual Marco Antonio Luzuriaga Nagaki y Charo Marleny Zavaleta Vidal, en su calidad de *legítimos propietarios* le transfirieron el inmueble que es materia de litis, ello a razón que la propia demandada en virtud de la **Resolución de Concejo N° 303 de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, [folios 13-14] trasfiere el predio materia de litis mediante **Minuta de Permuta de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y cinco**, [folios 11]; con lo cual **se encuentra plenamente acreditado que la recurrente es poseedora legítima confirmándose con ello la buena fe, la cual se encuentra amparada en un justo título en el que fundar esa creencia**.

7.1.3. Seguidamente, corresponde determinar si la demandante cumple con los demás presupuestos de la **Prescripción Extraordinaria**, es decir un total de **cinco (05) años** de posesión para cumplir íntegramente con el requisito de continuidad.

<sup>9</sup> MARIANI DE VIDAL, Monna, *Curso de Derechos Reales*, Zavallía, Buenos Aires 2000, Tomo I, pág. 155.



Ante ello se procede a analizar las documentales obrantes en autos con las cuales la demandante sustenta su derecho posesorio consistentes en:

- ✓ **Minuta de Permuta de fecha diez de Julio de mil novecientos noventa y cinco** [folios 11] otorgada por la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO a favor de la demandante NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI, y sus hermanos FÉLIX EMILIO, MARCO ANTONIO Y JUAN JULIO LUZURIAGA NAGAKI, respecto del inmueble materia de litis a cambio de un lote de terreno ubicado en el Jirón Unión (de propiedad de la recurrente y sus hermanos).
- ✓ **Contrato de Transacción** [folios 12], debidamente certificada por la Municipalidad Provincial de Trujillo, respecto de la valorización de la permuta de terrenos, celebrado entre la demandante con sus hermanos y la demandada;
- ✓ **Resolución de Concejo N° 303, de fecha dieciocho de Diciembre de mil novecientos noventa y cinco** [folios 13-14], debidamente certificada por la Municipalidad Provincial de Trujillo, mediante la cual se aprueban la minuta de permuta y el contrato de transacción anteriormente detallados;
- ✓ **Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de fecha trece de Enero del dos mil tres** [folios 15-19], en la que se verifica que la demandante y sus hermanos transfieren la totalidad del inmueble materia de litis a favor de MARCO ANTONIO LUZURIAGA NAGAKI y CHARO MARLENY ZA VALETA VIDAL;
- ✓ **Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de fecha nueve de septiembre del dos mil tres**, [folios 20-23], en el cual consta que Marco Antonio Luzuriaga Nagaki y Charo Marleny Zavaleta Vidal, transfieren el inmueble sub litis a favor de la demandante NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI.
- ✓ **Declaraciones Juradas Anuales de Autovalúo correspondientes a los años 2003, 2004, 2011 y 2012** [folios 24-31], en el cual se acredita que el predio materia de litis está a nombre de la recurrente.
- ✓ **Ficha de Inspección para Declaración de Predio de Septiembre del dos mil cuatro** [folios 33], emitida por el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo en la cual se señala como contribuyente a la demandante;
- ✓ **Comprobante de Ficha de Registro Único de Contribuyente de fecha treinta de Junio del dos mil nueve** [folios 62-63], donde se verifica que la demandante realizó actividades económicas en el inmueble sub litis;



- ✓ **Certificado de Contribuyente N° 0191-2013-SATT de fecha once de diciembre del del dos mil trece** [folios 32], expedido por el Departamento de Registro y Fiscalización Tributaria del Servicio de Administración Tributaria de Trujillo, acreditándose la inscripción a favor de la recurrente.
- ✓ **Recibos de HIDRANDINA S.A. del 2013**, [folios 37-39], a nombre de la demandante;
- ✓ **Constancia de pagos de SEDALIB S.A. de fecha dos de Enero del dos mil catorce** [folios 40-41], a nombre de la demandante;
- ✓ **Histórico de cambios realizados de SEDALIB S.A. de fecha dos de Enero del dos mil catorce** [folios 42-44], donde se verifica que a partir del veinte de mayo del dos mil diez, la titularidad del servicio pasa a nombre de la demandante;
- ✓ **Estado de Cuenta Corriente de HIDRANDINA S.A. de fecha catorce de Enero del dos mil catorce** [folios 34-36] en donde se verifica que el servicio de luz está registrado a nombre de la demandante;
- ✓ **Recibos de SEDALIB S.A. de los años 2010, 2011, 2012 y 2013** [folios 45-61, a nombre de la demandante.

Por consiguiente, siendo que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos expuesto en la demanda y que los medios probatorios deben ser valorados de manera conjunta de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 196 y 197 del Código procesal Civil, **se constata que los demandante han cumplido con el requisito de la posesión continua, toda vez que existen en el proceso medios probatorios idóneos que sustentan de manera indubitable la posesión que realiza los recurrente sobre el predio materia de litis desde el año mil novecientos noventa y cinco hasta la actualidad.**

**7.2.** En cuanto a la **POSESIÓN PACÍFICA** se debe precisar que la pacificidad como presupuesto para acreditar la presente acción significa que **la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe recurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás.**

En este sentido, debe precisarse que **la posesión ejercida por los recurrentes sobre el predio materia de litis no sólo está referida a los actos posesorios acotados en el Apartado 6.1.3., sino también debe ser ejercida con “pacíficidad”, es decir que no debe existir de algún modo conflicto o litigio, en los cuales haya intervenido los demandante y que sobre todo, los mismos**



versen sobre el inmueble sub litis, y tampoco los colindantes hayan manifestado oposición a que los accionantes sean declarada como propietaria del inmueble litigioso; **por lo tanto no debe existir interrupción natural o jurídica mediante actos perturbatorios o desposesorios, ni que los actores hayan sido interpelados judicialmente en relación a la posesión ejercida.**

Al respecto, siendo la carga de la prueba deber de quien afirma los hechos expuestos en la demanda y teniendo en cuenta que los medios probatorios deben ser valorados de forma conjunta conforme a lo dispuesto en los Artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, **la posesión pacífica queda evidenciada no solo por los actos posesorios anotados, sino también que en autos no se ha probado conflicto ni litigio alguno en que haya intervenido la demandante ni sus antecesores;** tampoco se verifica que alguno de los colindantes hayan manifestado su oposición a efectos que la accionante se declare como propietaria del inmueble litigioso, **por tanto no existe interrupción natural o jurídica, esto es, mediante actos perturbatorios o desposesorios, menos se advierte que la actora haya sido interpelada judicialmente a la recurrente en relación a la posesión ejercida.**

**7.3.** En cuanto a la **PUBLICIDAD DE LA POSESIÓN**, este presupuesto también requiere de actos en los cuales se haya materializado la posesión como son las documentales descritas en el **apartado 7.1.3;** aunado ello al **Acta de Inspección Judicial de fecha veintiséis de de marzo del dos mil quince**, llevada a cabo por el personal jurisdiccional [folios 134], y a las **Declaraciones Testimoniales actuadas en la Audiencia de Pruebas** [folios 129-130 y 135-136], documentales con las cuales este presupuesto se encuentra plenamente acreditado en el presente proceso.

**7.4.-** Con relación a la **POSESIÓN COMO PROPIETARIO**, esto es, con *animus domini* como elemento subjetivo, **este presupuesto se encuentra plenamente acreditado con la intencionalidad de poseer el bien**, el cual se evidencia con la interposición de la demanda, a la que se ha dado debida publicidad, tal y como se advierte de los edictos judiciales de folios ciento catorce a ciento diecinueve; y con los demás *medios probatorios* descrito en el Apartado 6.1.

**7.5.** En consecuencia, teniendo en cuenta lo hasta aquí expresado se determina que **corresponde declarar el derecho de la demandante a ser declarada como propietaria del inmueble sub materia**, por cuanto se ha cumplido con los *presupuestos esencial* de la



**prescripción adquisitiva**, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 950° del Código Civil; aunado a los *requisitos formales* que la norma procesal prevé para la interposición de la presente demanda, señalados en el artículo 505° del Código Procesal Civil.

**OCTAVO.- Sobre la Imprescriptibilidad de Bienes de Dominio Privado del Estado.**

Merece especial pronunciamiento en el presente caso de conformidad con lo dispuesto por el Superior Jerárquico establecer si sería de aplicación lo prescrito en la Ley 29618<sup>10</sup>, por cuanto tal y como se acredita de la Partida N° 03027277 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo [folios 10], **el bien materia de prescripción es un bien de dominio privado del Estado, y por tanto de ser el caso resulta imprescriptible.**

En este sentido, el **Artículo 2° de la Ley N° 29618**, vigente desde el 24 de noviembre del 2010, prescribe: ***“Declárese la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”*** (el resaltado es nuestro).

Al respecto, del análisis conjunto de los medios probatorios y siendo que la carga de la prueba corresponde a quien a firma los hechos que configuran su pretensión, de conformidad con lo dispuesto en el **Sexto Considerando**, se constata que **el derecho de los demandantes fue adquirido antes de la vigencia de la referida ley** (publicada con fecha 24 de noviembre del 2010), **dado que el demandante viene poseyendo el predio materia de litis desde el año mil novecientos noventa y cinco**, habiendo cumplido en exceso el requisito que reclama el Segundo Párrafo del Artículo 950° del Código Civil (05 años de posesión).

La Casación Número 2092-99 – Lambayeque, publicada en El Peruano 07-04-2000, página 4975, sostiene que: ***“La acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada (...)”***; y la Casación Número 264-98-Huánuco, El Peruano 04-01-2000, página 4504, ha establecido lo siguiente: ***“La institución de la prescripción es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, convirtiendo un hecho en derecho como lo es la posesión en propiedad”***.

<sup>10</sup> **Ley 29618** – Ley que establece la presunción del que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, **publicada el 24 de noviembre del 2010.**



En este orden de ideas, el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2016 llevado a cabo con fecha 8 y 9 de julio en la ciudad de Lima, ha concluido que ***“puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”***.

En consecuencia teniendo en cuenta que la prescripción adquisitiva de dominio es de **naturaleza declarativa**, conforme así lo ha reconocido la doctrina y la uniforme jurisprudencia, **al respecto se verifica que en el presente caso no resulta aplicable lo dispuesto en el Artículo 2º de la Ley N° 29618**, por ende corresponde estimar la pretensión de los recurrentes.

#### **NOVENO.- Sobre la Inscripción Registral**

Que de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo del artículo 952<sup>11</sup> del Código Civil, la sentencia que accede a la petición de prescripción adquisitiva, es título para la independización e inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor de los antiguos dueños, por lo que, **debe disponerse la inscripción de la propiedad del bien sub litis a favor de la demandante, el cual se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 03027277 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo; así como la cancelación del asiento en favor del antiguo dueño.**

#### **DECIMO.- De las costas y costos**

Finalmente, si bien es cierto por disposición del artículo 412 del Código Procesal Civil, a la parte vencida se le condena al pago de costas y costos procesales, también es verdad, que en el caso de autos la parte vencida es un Gobierno Local, quien se encuentra exonerado de su pago.

### **III. PARTE RESOLUTIVA.**

**POR ESTAS CONSIDERACIONES**, dispositivos legales glosados y de conformidad con lo prescrito por los artículo 138° y 143° de la Constitución Política del Estado, y artículo 49° del

---

<sup>11</sup> **Código Civil**

*"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".*



Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS, **ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN, RESUELVO;**

**1. DECLARAR FUNDADA** la demanda sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, [folios 67-81], subsanado [folios 86], interpuesta por **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI**, contra la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, en la persona de su representante legal el Procurador Público a Cargo de los Asuntos Judiciales; en consecuencia:

i. **DECLARO** a la demandante **NORA EMPERATRIZ LUZURIAGA NAGAKI**, como **PROPIETARIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, del inmueble ubicado en **Manzana "H" Lote 1 de la Segunda Etapa de la Urbanización Miraflores (actualmente Avenida Uceda Meza Manzana H Lote 1 Numeración de Finca 246), Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad;** con los siguientes linderos y medidas perimétricas: **Por el frente:** con la Avenida Uceda Meza, con 9.05 metros lineales. **Por la derecha:** con el Lote N° 02, con 20.00 metros lineales. **Por la izquierda:** con la Calle Flor de la Retama, con 20.00 metros lineales; **y Por el fondo:** con el Lote N° 35, con 9.00 metros lineales; con un **área total de 181.00 metros cuadrados;** inscrito en la Partida N° 03027277 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, de folios diez.

ii. **ORDENO** la **CANCELACIÓN** del asiento registral de los antiguos dueños; y **APERTURA** de una nueva partida registral, a fin de inscribirse el derecho de propiedad de la demandante respecto del inmueble usucapido haciéndose la anotación pertinente de esta última situación en la Partida N° 03027277 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo. **CURSÉNSE** las partes pertinentes al registro correspondiente.

**2. Sin COSTAS y COSTOS** procesales;

**3. CONSENTIDA O EJECUTORIADA** que sea la presente: **ARCHIVAR** en el modo y forma de ley.



4. **NOTIFICAR** con las formalidades de ley.