



SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00364-2018-0-0301-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ACTA NOTARIAL DE DECLARACION PRESCRIPCION ADQ. DOM.
RELATOR : MESTAS CUENTAS, JUAN
DEMANDADO : ASOCIACION DE VIVIENDA VILLA EL PERIODISTA.
DEMANDANTE : ELECTRO SUR ESTE S.A.A.
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE ABANCAY
PONENTE : LUNA CARRASCO

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 32.

Abancay, diez de mayo
Del año dos mil veintitrés.

VISTO. El presente proceso venido en grado de apelación; con la vista de causa correspondiente; y, con informe oral del abogado Dr. Roberto Gamarra Segovia por Electro Sur Este S.A.A. y el Dr. Jesús Camacho Quispe por la Asociación de Vivienda Villa El Periodista; y,

CONSIDERANDO:

I. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACION:

La sentencia contenida en la resolución N° 22, de fecha 22 de junio del año 2022 (folios 342 y siguientes), que falla:

- "1. DECLARAR INFUNDADA** la demanda interpuesta por **ELECTRO SUR ESTE S.A.A.**, representado por su Gerente **ARMANDO ALARCON ESPINOZA**, sobre Demanda de: Nulidad de Acta Notarial de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de dominio, rectificación de área y determinación de linderos y medidas perimétricas de fecha 14 de abril del 2018, ante Notario Público de Abancay, Ebilton Gregorio Aponte Carbajal.
- 2. DECLARAR INFUNDADA**, la **PRETENSIÓN ACCESORIA** sobre Cancelación de los asientos registrales, inscritos en la partida registral N° 05003506, de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, Oficina Registral de Abancay. (...)"

II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA.

Roberto Gamarra Segovia, abogado de la entidad demandante, mediante escrito de folios 368, interpone recurso de apelación contra aquella sentencia que declara infundadas las pretensiones demandadas, pidiendo que la misma sea declarada nula o la revoque y, reformando se declare fundada la demanda en todos sus extremos, en atención a los fundamentos que contiene dicho escrito.

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:



Marco de pronunciamiento:

3.1 Estando a los fundamentos que contiene la sentencia apelada y el recurso de apelación, corresponde: 1) Desarrollar la prescripción adquisitiva de dominio por una persona jurídica, y 2) Determinar si el Acta Notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la Asociación de Vivienda Villa El Periodista de fecha 14 de abril de 2008, adolece de causales de nulidad de acto jurídico previstos en los incisos 4) y 8) del artículo 219 del Código Civil.

De la prescripción adquisitiva de dominio por una persona jurídica.

3.2 La prescripción adquisitiva o 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 ley¹.

Nuestro Código Civil en su artículo 950, señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

a) la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad; en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.

b) la posesión 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 cosas²;

c) la posesión 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.

d) como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. El poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular del mismo.

En ese sentido, en la Casación N° 3474-2019 Ica, se ha señalado lo siguiente:

"DÉCIMO.- (...) puede inferirse de lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, que la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de

¹ PAPAÑO, Ricardo J., CLAUDIO M. Kiper, GREGORIO A. Dillon y Jorge R. Causse, *Manual de Cf. derechos reales*, Buenos Aires, Astrea, 2007, p. 666.

² ALBALADEJO GARCÍA, Manuel, *La usucapión*, Madrid, Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y bienes muebles, 2004, p. 69.



tiempo, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por ley; esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica y pública. En este contexto debe entenderse que se declara propietario por prescripción adquisitiva de dominio, cuando concurren copulativamente los requisitos para acceder a la propiedad bajo dicha modalidad. (...)”.

3.3 En relación a la prescripción adquisitiva de dominio por una persona jurídica, se tiene la **Casación N° 11026-2014 PIURA**, donde la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado: .

"3.2. El artículo 78 del Código Civil, prescribe:

La persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de éstos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas.

Previamente es necesario indicar que se llama persona jurídica «a las instituciones conformadas por otras personas (bien naturales, bien jurídicas) y que adquieren existencia legal propia por su inscripción en un registro público o porque se les da una ley especial de creación»³, asimismo que la personalidad jurídica se manifiesta como la aptitud que le es inherente y consustancial a un mismo ente para ser titular de derechos y obligaciones, la cual determina su capacidad para relacionarse jurídicamente⁴.

*El artículo 78 del Código Civil, al señalar que la persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros, hace una diferenciación entre la personalidad jurídica de la persona jurídica y la de sus miembros, así respecto a esta distinción se indica que «... la existencia distinta de la persona jurídica frente a la de sus miembros tiene su origen en la distinción entre esferas jurídicas que surge con el nacimiento de la persona jurídica. **Así, al nacer una persona jurídica surge para el Derecho un nuevo sujeto de derechos y deberes, por lo que se da una autonomía jurídica entre la personalidad de ésta y la de sus integrantes.** En definitiva, es el ordenamiento jurídico el que reconoce capacidad para adquirir derechos y ser sujeto de deberes y es en este sentido que reconoce a la persona jurídica como un ente autónomo y diferenciado jurídicamente». En ese orden de ideas, del contenido del artículo 78 del Código Civil se tiene que este último contiene más de una norma; sin embargo, atendiendo a los términos del recurso de casación se extrae que este se refiere a la norma que establece que las instituciones conformadas por otras personas y que adquieren existencia legal tienen la capacidad para ser titular del conjunto de derechos y obligaciones que se les atribuye, capacidad que resulta distinta a de las personas que la conforman.*

3.3. Asimismo, el 950 del Código Civil, establece:

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.

De igual modo, preliminarmente es menester señalar que se entiende como posesión al ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, según lo prescrito en el artículo 896 del Código Civil, asimismo, en la doctrina se indica que se entiende por posesión a una serie de situaciones jurídicas, precisado que:

³ RUBIO CORREA, Marcial. *El Derecho Civil*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, pág. 27.

⁴ DE BELAUNDE LÓPEZ DE ROMANA, Javier, *Comentario al artículo 78. en Código Civil Comentado*, Tomo I, Primera Edición, Gaceta Jurídica, pág. 389.



[...] llamamos posesión a aquellas situaciones jurídicas que permiten poner en juego la defensa interdictal (*possessio ad interdicta*), así como a aquellas situaciones jurídicas que legitiman a una persona, en virtud de un fenómeno de apariencia, para ejercitar el derecho real que dicha apariencia manifiesta o provoca y permiten a los terceros confiar en la misma y, finalmente a aquellas situaciones que con el paso del tiempo se transforman en dominio o en titularidad jurídico-real (*possessio ad usucapionem*)⁵.

En ese orden de ideas, tenemos que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad que generan una serie de situaciones jurídicas.

Así, del contenido del artículo 950 del *Código Civil* se tiene que este último igualmente contiene más de una norma; sin embargo, atendiendo a los términos del recurso de casación se extrae que éste se refiere a la norma que establece que el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad de forma continua, pacífica y pública como propietario, por el periodo de diez años, genera una situación jurídica que permite la adquisición de la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble.

3.4. Atendiendo, a lo establecido por las normas anotadas precedentemente, es necesario, establecer si las instituciones conformadas por otras personas pueden generar una situación jurídica que las conlleve a la adquisición de la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble, esto es, **si la persona jurídica puede ser poseedor, y con ello si puede adquirir la propiedad de bien inmueble ejerciendo de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad de forma continua, pacífica y pública como propietario, por el periodo de diez años.**

Al respecto, si bien es cierto, en la legislación nacional no existe norma expresa que establezca dicha posibilidad, también es cierto que por ejemplo la Ley N.º 29618, en su única disposición complementaria transitoria, señala que las personas jurídicas que se encuentren ocupando inmuebles de propiedad estatal, con excepción de bienes municipales, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes estatales, y su reglamento, pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas; esto es, **reconoce que las personas jurídicas si pueden poseer bienes inmuebles.** Asimismo, en la doctrina se señala: «Algún problema se ha planteado en torno a la capacidad para ser poseedor. Si la posesión se considera como un derecho, es claro que para ser poseedor basta la capacidad jurídica, que es consecuencia de la personalidad. En cambio, si se considera como un poder de hecho, para ser poseedor se requerirán cuando menos las condiciones de capacidad natural que permiten ostentar semejante poder de hecho»⁶; por lo tanto, **siendo que las personas jurídicas tienen la capacidad para ser titular del conjunto de derechos y obligaciones si pueden generar una situación jurídica que las conlleve a la adquisición de la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien inmueble.**

3.5. De la lectura de la sentencia recurrida se aprecia que la Sala de mérito ha determinado los siguientes hechos:

(...) **iv)** Los actos de posesión sobre el bien lo ejercen las personas naturales en nombre de la asociación que han constituido, siendo dicha posesión continua desde que se constituyó la misma, esto es desde el cinco de febrero de mil novecientos noventa, (...).

3.6. Asimismo, se expresó los siguientes argumentos:

⁵ DIEZ PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Tomo III, Thomson Reuters, Sexta Edición, pág. 547.

⁶ DIEZ PICAZO, Luis, ob. cit, pág. 547.



i) La demandante una persona jurídica, es decir una entidad abstracta a la cual el derecho les reconoce personalidad y, por tanto, es susceptible de adquirir derechos y de contraer obligaciones, los actos que ella realiza los hace a través de los integrantes que la conforman.

ii) Se demuestra que la asociación por intermedio de sus pobladores realiza actos de posesión pacífica, pública y como propietaria desde la fecha de su constitución, por lo que hasta el momento de la interposición de la demanda, han transcurrido más de diez (10) años; hechos concretos que corroboran que en dicha zona existe una sociedad plenamente constituida, y tal situación se mantiene en la actualidad, al no haberse aportado medio probatorio idóneo alguno que permita colegir lo contrario. (...)

3.7. Del contenido normativo de los artículos 950 del Código Civil y 78 del Código Civil no se desprende prohibición o condicionamiento alguno para que una persona jurídica, como lo es la demandante, pueda adquirir la propiedad del bien a través de un proceso de prescripción adquisitiva como lo persigue mediante el presente proceso; habiéndose determinado en éste que la accionante tiene por finalidad asumir la defensa integral de sus tierras, hasta lograr la adjudicación en propiedad; es decir, su finalidad es conseguir que se le declare propietaria del bien inmueble sub litis; por lo tanto, no se aprecia infracción de las normas jurídicas contenidas en lo referidos dispositivos legales, pues si bien la Sala de mérito ha sostenido que la posesión de la demandante es originaria, cumplido con determinar que los actos de posesión sobre el bien lo ejercen las personas naturales en nombre de la asociación que han constituido, habiendo establecido que la posesión es continua desde que se constituyó la misma, esto es desde el cinco de febrero de mil novecientos noventa, como está acreditado con el acta de diligencia de Inspección ocular, el acta de inspección judicial, y el informe pericial, donde se demuestra que la asociación por intermedio de sus pobladores realiza actos de posesión pacífica, pública y como propietaria desde la fecha de su constitución; (...)”.

Antecedentes

3.4 La Empresa Electro Sur Este S.A.A., a folios 148 interpone demanda con la pretensión principal de “Nulidad del Acta Notarial de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, rectificación de área y determinación de linderos y medidas perimétricas”, de fecha 14 de abril de 2008, otorgado a favor de la “Asociación de Vivienda Villa El Periodista”, por las causales de nulidad previstas en los incisos 4) y 8) del artículo 219 el Código Civil, básicamente con los fundamentos siguientes:

- a) El artículo 950 concordante con el artículo 952 del Código Civil, establece que para adquirir la propiedad inmueble por prescripción se requiere el cumplimiento copulativo de los siguientes requisitos: La posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante 10 años de mala fe y 5 años de buena fe. De otro lado, es preciso además cumplir los trámites establecidos por el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, y las normas que regulan el trámite notarial de prescripción adquisitiva administrativa.
- b) En el caso materia de demanda, sin reunir los requisitos sustantivos ni procesales previstos por la ley pertinente, la demanda había seguido ante Notario Público de Abancay, Ebilton Gregorio Aponte Carbajal; procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, sobre el inmueble materia de prescripción demandada, incluyendo bienes de terceros, esto es, sin conocimiento ni citación o emplazamiento de mi representada como del representante legal de la Municipalidad Distrital de Tamburco, a pesar de que saben que éstos tenían y tienen directo interés moral y económico en las resultas del procedimiento, por ser el primero propietario de los 03 sub lotes de terreno con salida a la avenida Mártires de Uchuraccay, incluidos indebidamente en la adquisición usucupativa,



lotes en los cuales, desde el momento de su adquisición, mí representada instaló torres eléctricas de alta tensión de la línea de transmisión de Tamburco en actual servicio, y el segundo, en condición de titular de dominio de todas las vías públicas cedidas por la demandada en virtud del proyecto de habilitación urbana aprobada válidamente por Resolución Nro. 033-91-RAT-CDT de fecha 08 de noviembre de 1991, expedida por la Municipalidad Distrital de Tamburco; y por consiguiente, al adquirir bienes, sin citación de los afectados, incluyendo lotes ajenos y vías de uso público, se privó a mí representada y la Municipalidad de Tamburco, del ejercicio de sus derechos de defensa y de contradicción, infringiéndose de esta forma, el derecho fundamental de defensa previsto por el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

- c) También, la parte demandada en connivencia con el Notario, en el procedimiento violaron normas imperativas contenidas en los artículos 923 y 927 del Código Civil y el inciso 14) del artículo 2 y artículos 70 y 73 de la Constitución Política del Perú; normas que, de un lado, protegen y amparan la propiedad privada, como un derecho fundamental e inviolable, y de otro lado, bienes de dominio público, al establecer que: "los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles todo esto, con el evidente fin ilícito de apoderarse indebidamente bienes de dominio privado y público del Estado.
- d) Con ese fin ilícito, incumpliendo sus funciones, el Notario Eblton Gregorio Aponte Carbajal, había prescindido el cumplimiento de los requisitos exigidos por las normas de procedimiento de observancia obligatoria, entre éstos los artículos incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 del Código Procesal Civil aplicable al caso, y normas de procedimiento de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No contenciosos -Ley N° 26662, concordantes con los incisos d) y e) el artículo 5 de la Ley N° 27333 -Ley Complementaria de Edificaciones; toda vez que, no sólo se incumplió con notificar a los poseedores y propietarios colindantes del predio materia de procedimiento, sino, a pesar de la existencia física y real de las vías públicas, entre éstos la avenida Mártires de Uchuraccay y demás calles, así como de los 03 sub lotes de propiedad de mí representada ocupados con las torres de energía eléctrica de alta tensión conforme al Acta de constatación Notarial practicada para el efecto, con el objeto indebido de favorecer a la demandada con la prescripción de un bien incluyendo calles e instalaciones de torres de alta tensión, y además pese a que sobre las cuales, la demandada no ejercía la posesión y por lo tanto no cumplía el requisito fundamental de la posesión real y física de esas fracciones de terreno que exige la ley; de tal suerte que, la demandada y el fedatario, infringieron flagrantemente normas sustantivas, de procedimiento y constitucionales citadas, que por lo mismo, el procedimiento seguido en esas condiciones, adolecen de nulidad en aplicación análoga del inciso 1 del artículo 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo General -Ley 27444.
- e) De otro lado, el acta de declaración de prescripción adquisitiva de propiedad, hoy materia de demanda, corre igual suerte de invalidez ipso jure, por causas de contravención de normas de orden público y las buenas costumbres y fin ilícito, porque la demandada adquirió por usucapión, bienes de dominio público (vías públicas) y de dominio privado del Estado (lotes de propiedad de la demandante), y lo que es más, sin cumplir todos los requisitos de ley (posesión real por el plazo de 10 años, en forma pacífica, pública, ininterrumpida y a título de propietario), que exige el artículo 950 del Código Civil, respecto de los 03



sub lotes de terreno ocupados por la torre de energía eléctrica de alta tensión así como de las calles; por causas expresamente previstas en los incisos 4) y 8) del artículo 219 del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del mismo Código.

3.5 Admitida a trámite que ha sido aquella demanda, mediante resolución N° 2, de fecha 10 de julio de 2018 (folios 158), la parte demandada Asociación de Vivienda Villa El Periodista, absuelve la demanda en forma negativa, señalando básicamente:

- a) A la fundamentación a su pretensión principal contradigo y aclaro que todos los trámites que hemos hecho como asociación desde el año 2006 se viabilizó conforme a Ley y con todos los requisitos previstos en el artículo 952 del Código Civil. El demandante no señala que requisitos faltan en la demanda de prescripción aludida, la única persona jurídica que tenía que notificarse por tener legitimidad para obrar, como vuelvo a incidir era el Colegio de Periodistas del Perú, filial Apurímac, institución que ha sido notificada mediante su decano del año 2007-2008 y conforme a sus derechos y obligaciones allanó plenamente en el proceso de prescripción referido al igual que los llamados por ley, realizando las publicaciones nacionales y regionales conforme vuelvo a incidir.
- b) Del mismo modo se sustenta en el artículo 923 del Código Civil, que ampara a los propietarios que tienen título de propiedad legal y no fraudulento conforme ya explicamos. En cuanto a la posesión de nuestra propiedad aludida, la hemos ejercido "los Prescribientes en razón de ser verdaderos propietarios compradores directos los periodistas de profesión".
- c) El demandante señala que la prescripción vulnera normas de orden público y las buenas costumbres y fin lícito; desde que se funda como persona jurídica el año 2005 mi representada ha actuado dentro del estado de derecho, es decir conforme a las leyes vigentes del caso y ante instituciones competentes, por lo que, Sunarp ha inscrito dicha prescripción y ha negado inscribir el trámite del año 1991, en la que se ampara el demandante.
- d) En conclusión, en el peor de los extremos con la presente demanda solo lograría el demandante en la hipótesis de ser declarada fundada la demanda la pretensión sustentada, la propiedad volvería a nombre del Colegio de Periodistas del Filial Apurímac, originaria propietaria compradora a cuyo nombre está inscrita en SUNARP antes a la prescripción.

3.6 Mediante resolución N° 11, de fecha 21 de junio de 2021 (folios 207), se fijan los puntos controvertidos así como se admiten los medios probatorios ofrecidos por las partes; la audiencia de pruebas se verifica en fecha 7 de diciembre de 2021 (folios 298), y la diligencia de inspección judicial en fecha 1 de junio de 2022 (folios 340).

3.7 Mediante resolución N° 22, de fecha 22 de junio de 2022 (folios 342), que declara infundada en todos sus extremos la demanda interpuesta, la misma que ha sido apelada por la parte demandada, con los fundamentos al se han hecho referencia precedentemente.



Análisis de la sentencia apelada

3.8 Ha sido objeto de apelación la sentencia que declara infundada la demanda interpuesta con la pretensión principal de nulidad del Acta Notarial de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, rectificación de área y determinación de linderos y medidas perimétricas de fecha 14 de abril de 2018, ante Notario Público de Abancay Eblton Gregorio Aponte Carbajal, e infundada la pretensión accesoria de cancelación de los asientos registrales inscritos en la Partida Registral N° 05003506, de la Zona Registral N° X Sede Cusco, Oficina Registral de Abancay, básicamente con el fundamento que, no se habría probado la finalidad ilícita ni acreditado la norma del derecho general vulnerada, por lo tanto, no se habría incurrido en ninguna de las causales de nulidad invocadas en la demanda.

3.9 Conforme se tiene precisado líneas arriba, el presente caso se circunscribe en determinar si el acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial a favor de la persona jurídica denominada "Asociación de Vivienda Villa El Periodista", se encuentra incurso en el vicio de nulidad establecido en los incisos 4) y 8) del artículo 219 del Código Civil, norma que señala que el acto jurídico será nulo cuando su fin sea ilícito, además, en el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa. En ese sentido, el artículo V del Título Preliminar del Código Civil establece que es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

El autor Torres Vásquez⁷ precisa, por un lado, a las normas imperativas, o sea aquellas que son de cumplimiento obligatorio y no derogables por las partes; y, por otro lado, al orden público, que está constituido por el conjunto de principios fundamentales de diversa índole que constituyen la base social sobre la cual se asienta la comunidad como sistema de convivencia jurídica, garantizan un ambiente de normalidad con justicia y paz. A decir de Espinoza Espinoza⁸, quien citando a Messineo, señala que "*Se observa que el orden público, es el conjunto de principios fundamentales y de interés general (aunque no se trate de normas concretas) sobre los que se apoya el ordenamiento jurídico de un determinado Estado, en su aspecto de derecho coactivo, o sea, a observarse inderogablemente por todos, porque consta de normas imperativas o prohibitivas (perfectas)*".

Por su parte, para Vidal Ramírez⁹ "el acto nulo es el que se ha pretendido celebrar con violación u omisión de un precepto de orden público", preceptos que se hayan contenidos en el artículo 219 del Código Civil, y de presentarse dichos supuestos el acto jurídico llevado a cabo carecería de validez y eficacia.

3.10 En este orden de ideas, resulta menester recordar que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión constituye una forma de adquisición de la propiedad con la finalidad de consolidar la posesión y la propiedad de una persona, ya sea una

⁷ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal; ACTO JURÍDICO, 2ª Edición, Idemsa, Lima, 2001, p. 699

⁸ ESPINOZA ESPINOZA, Juan; Código Civil Comentado, 2º Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2007

⁹ VIDAL RAMPIREZ, Fernando. El Acto Jurídico. Lima: Instituto Pacífico. 2016, Décima edición.



persona natural o una persona jurídica; que una de las razones jurídicas de la prescripción es sancionar por la indiferencia o inactividad del propietario, con derecho formalmente estatuido por un tiempo prolongado, premiando a quien por ese lapso lo mantuvo, catalogándose ello, como un comportamiento de aprehensión de la cosa; y, por tanto justificante de esta forma adquisitiva de la propiedad. De allí que, uno de los elementos de la usucapión lo constituye la inactividad del titular de la propiedad, con una conducta improductiva y negligente, en contraste de la posesión con animus dómine, continua, pacífica y pública de un tercero, por el tiempo de ley, sobre el predio, lo que extingue el dominio del titular. Sobre el tema Gonzales Barrón señala: *"La usucapión exige que el poseedor posea el bien durante el tiempo requerido, y que el propietario o titular del derecho no lo reclame durante todo ese período temporal. Si el poseedor pierde la posesión, o el propietario reclama el bien, entonces queda interrumpida la usucapión"*¹⁰.

Por su parte el artículo 950 del Código Civil, señala, **"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 consecuencia, queda claro que el presupuesto esencial a satisfacer por el demandante para que se reconozca judicialmente la propiedad adquirida por prescripción, es la existencia de una posesión en concepto de dueño, que debe reunir las características señaladas en la norma, esto es, el de ser una posesión continua, pacífica y pública, como propietario durante 10 años.

3.11 En el caso presente, del expediente denominado proceso no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio -Instrumento N° 167, tramitado en la Notaría Pública del Notario Ebilton G. Aponte Carbajal, que en copia obra de folios 235 a 282, que ha concluido con el otorgamiento del Acta de Declaración de Propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, rectificación de área y determinación de linderos y medidas perimétricas, a favor de la Asociación de Vivienda Villa El Periodista", remitido por el citado notario público en folios 46, se tiene:

i) En relación a la posesión continua, pacífica y pública. A este respecto, se tiene como bien inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio del predio urbano ubicado en el sector Tinyarumi (antes Lote 39 del predio rústico Maucacalle Sahuanay), del distrito de Tamburco, provincia de Abancay, departamento de Apurímac, con un área de 32,463.69 m². Del expediente administrativo en referencia, únicamente aparece en copia el Acta de Presencia Notarial de folios 280, de donde en forma literal aparece la siguiente constatación: *"En esta diligencia se ha constatado el ejercicio de la posesión directa, pacífica, pública y tranquila por parte de la **peticionaria** sobre el predio, así como no se advierte superposición de áreas, ni controversia por los linderos"*, téngase presente que la peticionaria ha sido una persona jurídica -Asociación de Vivienda.

¹⁰ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Tratado de Derechos Reales. Jurista Editores. Tercera Edición, Junio 2013, Tomo II, p 1146.



Conforme se tiene desarrollado precedentemente, una persona jurídica puede adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, no por sí sola, como persona jurídica, sino a través de sus asociados que ejercitan la posesión. En el caso que nos ocupa, existe una constatación errada, es decir, la "peticionaria", es una persona jurídica y como tal, no podría por sí sola, ejercer posesión sobre el predio, sino es a través de sus asociados. Siendo esto así, el Notario Público no ha procedido a identificar quiénes serían los asociados que conformarían la persona jurídica recurrente, menos ha procedido a verificar o constatar la posesión que ejercitarían los asociados sobre el predio, en nombre de la Asociación de Vivienda Villa El Periodista; tampoco se ha hecho constar los actos posesorios y otros que acrediten que efectivamente el predio en referencia haya estado en posesión continua, pacífica y pública como propietarios de parte de los asociados; de igual forma, no se ha hecho referencia alguna a las torres de alta tensión que se hallarían instaladas en el predio.

ii) En relación a la posesión ejercitada por 10 años continuos.

Tratándose de una prescripción adquisitiva de dominio por una persona jurídica, el plazo de la posesión se inicia con la fecha en que ha sido constituida la persona jurídica, conforme se tiene establecido precedentemente.

Al respecto, se tiene que, **la Asociación de Vivienda Villa El Periodista, ha sido constituida en fecha 9 de mayo de 2006**, ante el Notario Público Cirilo Aparicio G. conforme aparece de la Escritura de Constitución que obra a folios 57 y siguientes, la misma que ha sido inscrita en el Registro de Personas Jurídicas -rubro Constitución de Asociaciones de la Zona Registral N° X Sede Cusco, Oficina Registral Abancay, N° de Partida 11017509, en fecha 18 de octubre de 2007, conforme se tiene de folios 68 y siguientes.

Ahora bien, el proceso no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial, **ha sido iniciada por Magno Wilber Pinto Ludeña, en su condición de Presidente del consejo Directivo de la "Asociación de Vivienda Villa El Periodista" en fecha 06 de noviembre de 2007**, concluyendo con el Acta de Declaración de Propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, rectificación de área y determinación de linderos y medidas perimétricas, a favor de la Asociación de Vivienda Villa El Periodista, **de fecha 14 de abril de 2008**. Siendo esto así, en el caso hipotético que se habría acreditado la posesión continua, pacífica y pública como propietario, sin embargo, estando a lo verificado, **ésta no habría superado ni siquiera los 2 años de posesión**.

iii) Abona las conclusiones referidas precedentemente, lo afirmado por el Presidente de la Asociación demandada en el escrito de contestación de demanda (folios 166 y siguientes), quien señala, que *"de acuerdo al tracto sucesivo de los documentos de transferencia del demandante, los verdaderos propietarios compradores directos somos los periodistas de profesión que hemos adquirido a título de compraventa el año 1990 con*



fin de vivienda”; “Recién hemos constituido la “Asociación de Vivienda Villa El Periodista hace 13 años atrás sobre el bien inmueble Lote 39 materia de referencia de la demanda (...); “(...) aclaro que en todos estos actos aludidos en estos puntos ha participado supuestamente el Colegio de Periodistas y el Comité Pro Villa el Periodista, no ha participado porque recién fue fundada el año 2006, 16 años después, por tanto no se nos puede endilgar responsabilidades en las que no somos causantes. Es más, aclaro que el señor Félix Oscco Morales se ha irrogado poderes y facultades especiales para realizar actos fuera de todo contexto legal sin tener los poderes y facultades del Colegio de Periodistas del Perú Filial Apurimac, en cuya razón todos sus actos fueron rechazadas por los Registros Públicos SUNARP Apurimac, (...). En cuanto a El Comité Pro Villa El Periodista, ésta es una institución apócrifa de fachada, porque de acuerdo al artículo 111 del Código Civil tiene fines altruistas y vida efímera. En consecuencia todos los trámites y documentos fuera de contexto legal, no tiene valor jurídico legal por tanto sus efectos son fraudulentos y falsos nulos de puro derecho”; “En cuanto a las afirmaciones de haber adquirido a título de prescripción adquisitiva de dominio el lote 39 si lo hemos gestionado por ser los verdaderos compradores de dicho lote 39 el año 1990, en virtud a que por equivocación se había consignado la compra hecha a nombre del Colegio de Periodistas del Perú Filial Apurimac por error material que tiene defectos insubsanables (...).”

De igual forma, en la petición presentada a la Notaría Pública para el inicio del proceso no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio (folios 236), el presidente de la Asociación, señala que el predio referido, habría sido adquirido en compraventa de fecha 17 de setiembre de 1990, a favor del Colegio de Periodistas, representado por el Presidente del Comité Pro Villa, esto por falta de asesoramiento legal, cuando en realidad quien habría pagado dicha compraventa habría sido un grupo de periodistas, por ellos es que, en el año 1991, convinieron con el Colegio de Periodistas para que les transfieran dicho bien a favor de Villa El Periodista, transferencia que no se llegó a formalizar mediante instrumento público por cuanto la Asociación de Vivienda Villa El Periodista tampoco se había constituido.

De lo expuesto por el Presidente de la Asociación, aparece que efectivamente el predio en cuestión, habría sido adquirido por un grupo de periodistas como personas naturales; sin embargo, a nombre del Colegio de Periodistas, quien aparece como titular del predio en el Registro Público correspondiente; y la asociación demandante recién tendría existencia legal el año 2006, año de su constitución.

- 3.12** Siendo esto así, de la revisión de la carpeta notarial, aparece que la Asociación de Vivienda Villa El Periodista, no ha acreditado haber ejercido la posesión en forma continua, pacífica y pública como propietario por 10 años, esto a través de sus asociados; es más, de la carpeta notarial en referencia, a folios 252 y 253, obran los PU del Impuesto al Patrimonio Predial No Empresarial, de los años 2007 y 2006, respectivamente, a nombre del Colegio de Periodistas del Perú -Filial Apurímac, que acreditaría que en aquellos años, la posesión estaría siendo



ejercitada por dicho Colegio Profesional, mas no por la Asociación de Vivienda Villa El Periodista; tampoco se ha acreditado que la posesión que ejercitaría dicha Asociación, habría alcanzado a 10 años.

- 3.13** De otro lado, a folios 47, obra la Resolución Municipal N° 033-91-A-CMDT, de fecha 8 de noviembre de 1991, emitida por el Alcalde del Concejo Distrital de Tamburco, por la que se aprueba los estudios preliminares, autorizándose la habilitación urbana en la Fase de estudios Preliminares del terreno de 29,162 m² de área total constituido, ubicado en el distrito de Tamburco; del artículo tercero de la misma resolución aparece que, se destina, entre otros, al **área de vías un total de 4,109.40 m²**, área esta que también habrían sido comprendido como bien objeto de prescripción adquisitiva de dominio notarial, conforme aparece del plano de localización de folios 255.
- 3.14** De otro lado, conforme aparecen de las escrituras públicas de folios 78, 86 y 94, la empresa demandante Electro Sur Este Sociedad Anónima, habría adquirido 3 lotes de terreno, el primero el sub lote "A", parte integrante del Lote "F"-Cinco Manzana "F", ubicado en la Villa del Periodista, otorgado por los esposos Edwin Chávez Serra y Rita Menzala Peralta de Chávez el segundo, sub lote "B", de la manzana "F", parte integrante del lote F-5, otorgado por Raúl Fernando Suimer Loaiza y esposa; y el tercer lote, signado con el número "4", de la manzana "G", otorgado por Sabino Escalante Rojas y esposa, respectivamente, ubicados en Villa del Periodista, de la ciudad de Abancay, lotes estos donde se hallarían instaladas las torres de alta tensión de la empresa adquirente, los mismos que igualmente estarían dentro del predio que ha sido objeto de adquisición mediante prescripción adquisitiva de dominio notarial cuestionada, conforme se tiene de los planos de folios 255, 108 y 110, diligencia de inspección de folios 340 y 341, y carta notarial de folios 126.
- 3.15** Siendo esto así, al emitirse el "Acta de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, Rectificación de Área y Determinación de Linderos, a favor de la Asociación de Vivienda Villa El Periodista", de fecha 14 de abril de 2008, por el Notario Público de Abancay Ebilton G. Aponte Carbajal, se ha infringido la norma legal contenida en el artículo 950 del Código Civil, al haberse declarado la prescripción sin que se haya cumplido con los requisitos previstos por la citada norma legal; además, se habrían comprendido en la declaración de propiedad por prescripción áreas destinadas a vías públicas, por un lado, y por otro, afectado propiedades de la empresa Electro Sur Este S.A., sin que ésta haya sido emplazada formalmente como propietaria de 3 lotes adquiridos mediante escritura pública para el ejercicio de su derecho de contradicción. Siendo esto así, también se habrían afectado las normas constitucionales previstas en los artículos 70 y 73 de la Constitución Política del Estado, que disponen que nadie puede ser privado de su derecho de propiedad. Siendo ello así, corresponde amparar la demanda de nulidad del instrumento público de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el sector de Tinyarumi, distrito de Tamburco, provincia de Abancay, departamento de Apurímac, con un área de 29,160.00 m², a favor de la peticionaria Asociación de Vivienda Villa El Periodista, inscrita en la partida N° 11017509, del Registro de Personas Jurídicas, Oficina Registral de Abancay; y en consecuencia, también debe ampararse la pretensión accesoria de Cancelación de la Partida N° 05003506 y sus



asientos registrales del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, por estar incurso en las causales de nulidad de acto jurídico previstas en los numerales 4) y 8) del artículo 219 del Código Civil.

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, en ejercicio regular de la función jurisdiccional conferida por el Pueblo, la Sala Civil de Abancay,

RESUELVEN:

- 1. REVOCANDO** la sentencia contenida en la resolución N° 22, de fecha 22 de junio del año 2022 (folios 342 y siguientes), que falla:

*"1. **DECLARAR INFUNDADA** la demanda interpuesta por **ELECTRO SUR ESTE S.A.A.**, representado por su Gerente **ARMANDO ALARCON ESPINOZA**, sobre Demanda de: Nulidad de Acta Notarial de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de dominio, rectificación de área y determinación de linderos y medidas perimétricas de fecha 14 de abril del 2018, ante Notario Público de Abancay, Ebilton Gregorio Aponte Carbajal.*

- 2. **DECLARAR INFUNDADA**, la **PRETENSIÓN ACCESORIA** sobre Cancelación de los asientos registrales, inscritos en la partida registral N° 05003506, de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, Oficina Registral de Abancay. (...)"*

- 2. REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda interpuesta por Electro Sur Este S.A.A., representado por su Gerente ARMANDO ALARCON ESPINOZA, sobre Nulidad de Acta Notarial de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, Rectificación de Área y Determinación de Linderos y Medidas Perimétricas de fecha 14 de abril del 2018, ante Notario Público de Abancay, Ebilton Gregorio Aponte Carbajal; en consecuencia, **DECLARARON LA NULIDAD** del Acta Notarial en referencia, así como **DISPUSIERON** la CANCELACIÓN DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 05003506, y todos sus asientos registrales, de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, Oficina Registral de Abancay.

Y los devolvieron. T.R. y H.S.

SS.

LUNA CARRASCO

VARGAS OVIEDO

ASCUE HUMPIRI