



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA

SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE : 01680-2015-0-1308-JR-CI-01
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
DEMANDANTE : FLORES HERRERA ROSA MARIA
DEMANDADO : ACOSTA PARAGUAY JAIME HUGO Y OTROS
PROCEDENCIA : PRIMER JUZGADO CIVIL DE BARRANCA

Sumilla: Decreto Legislativo 1049

Artículo 2. El Notario: 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 las leyes de la materia.

“Artículo 123.- Son nulos los instrumentos públicos notariales cuando se infrinjan las disposiciones de orden público sobre la materia, contenidas en la presente ley.

Resolución Nro. 56

Huacho, 25 de mayo de 2023

VISTA: En audiencia pública, con lo informado por relatoría sobre su desarrollo y lo dispuesto respecto a ello, puestos los autos a Despacho para sentenciar, y; **CONSIDERANDO:**

RESOLUCIÓN APELADA:

Es materia de apelación la **Sentencia** contenida en la Resolución **CUARENTA Y SIETE** de fecha 19 de diciembre del 2022, que **resuelve:**

1. Declarar **INFUNDADA** la demanda sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO** del **ACTA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** que contiene el acto de declaración notarial (a fs. 155 a 167), interpuesta por **JAIME HUGO ACOSTA PARAHUAY, FREDY ROJAS LANDA, WALTER CIRO LA TORRES ROSAS, SONIA MARIA PAYPAY PEÑA y BERTHA GLADYS GARAYAR ARBIETO DE GUTIERREZ**, en contra de **DELIA ISABEL LOYOLA**



BERROSPI, ENRIQUE LANEGRA ARZOLA y la litisconsorte ROSA MARIA FLORES HERRERA.

2. Declarar **INFUNDADO** la cancelación de la Partida N° P18028860 y sus asientos registrales.
3. Con costas y costos procesales, **Notifíquese.** -

ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

La parte demandante, sustenta su apelación en lo siguiente:

- 1.- No se ha tenido en cuenta que los demandantes son posesionarios de parte del inmueble matriz ubicado en la tablada-El paraíso con frente a Panamericana Km. 141, con Código catastral 10471, distrito de Santa maría con un área de 17.65999 Has. Que estaría inscrita en la partida electrónica N° P18028860 del Registro de Propiedad inmueble de Huacho, la cual adquirió por transferencia de posesión otorgada por la Asociación de Horticultores Señor de Muruhuay, conforme a las adjudicaciones del 2010 y 2011.
- 2.- No se ha tenido en cuenta que vienen pagando impuestos desde el año 2011 y ejercen la posesión continua, pacífica y pública desde el año 2010 conforme a las Constancia otorgadas por el Juez de paz de del lugar y certificado de garantías Posesorias por la Gobernación de Huaura y las constataciones policiales.
- 3.- No se ha tenido en cuenta que la demandante nunca tuvo la posesión y los recibos de pago de autovalúo no acreditan la posesión continua por más de 10 años habiéndolo efectuado en el año 2014. Y con fecha 06 de enero del 2011, 03 años antes que solicite la prescripción notarial, la demandada les habría interpuesto denuncia ante el Ministerio Público por usurpación y daños, lo que habría generado la apertura del caso número 730-2011 que no prosperó y archivó por lo que no cumple con el requisito de posesión pacífica.
- 4- En el procedimiento notarial no se colocaron los carteles en lugar visible y se obvió notificar a los demandantes siendo posesionarios, tampoco el notario se constituyó al inmueble, contraviniendo el numeral 4.1.1 del art. 41° del D.S. 035-2006-VIVIENDA. y el art. 5 literal a) de la ley n° 27333 y art. 6 de la ley 2662, que por lo que no se ha tenido en cuenta el art. 123 del D.L. 1049 Ley del Notariado, establece la nulidad de los instrumentos públicos cuando se infrinjan normas de orden público, lo que contiene el procedimiento en cuestión.
- 5.- No se ha tenido en cuenta la casación N° 3570.2015-PUNO.y el juzgador no ha hecho alcance de lo previsto en el arituculo194 del CPC.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:



PRIMERO: El presente es proceso de cognición que ha sido admitido en la vía del proceso de conocimiento, por tratarse de una demanda de nulidad del Acta de prescripción adquisitiva de dominio que contiene el procedimiento ilegal sobre inmueble ubicado en la tablada-El paraíso Fte. Panamericana Norte Km. 141 que describe y como pretensión accesoría la cancelación de la partida N° P180288600 respecto a los Asientos que describe.

SEGUNDO: Se declara INFUNDADA la demanda, principalmente sosteniendo lo siguiente:

(...)“(1). conforme a las instrumentales que corren de fs. 663 y 230 a 233, precisándose que en dicha partida registral figura con Código Catastral N° 10471; por tanto, se puede concluir que el bien inmueble que ha sido materia de usucapión contenido en el Acta de Prescripción Adquisitiva de dominio de fecha 13 de diciembre del 2014 que es materia de nulidad, es el mismo bien inmueble que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° P18028860, que corre de folios 29 a 31 y 234 a 237 de autos. (2) Los accionantes refieren que en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio no se ha cumplido con algunos requisitos que exige el artículo 95° del Código Civil, como por ejemplo: no se habría acreditado la posesión por más de 10 años que exige el dispositivo legal precitado, tampoco se habría notificado a los colindantes Juan Manuel Loyola Aranda y José Luis Garayar Arbito, ni mucho menos a los demandantes en calidad de poseionarios de parte del inmueble que ha sido objeto de usucapión a favor de la demandada, tampoco se habría colocado los carteles en el frontis del predio materia de usucapión que exige la ley, entre otros; por lo que refiere que se habría incumplido con requisitos que exige el artículos 5° de la Ley N° 27333 -Ley complementaria a la ley N° 26662, la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones. Pues bien, al respecto, de la revisión de los actuados notariales remitidos por el jefe de Archivo General del Gobierno Regional de Lima (a fs. 663 a 703) y anexos de la demanda se tiene los siguientes: i). - De la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 05-08-2014 (a fs. 668 a 670), presentado por la demandada Delia Isabel Loyola Berrospi, ante la Notaría Enrique Lanegra Arzola de la ciudad de Huacho, se observa que la demandada menciona que el bien inmueble que pretende usucapir estaría comprendido dentro de otro inmueble de mayor extensión que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° P01013123 del Registro de Predios de Huacho, teniendo como titular registral al Estado -Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR), dicha afirmación se corrobora posteriormente con el Manifiesto Asiento de Inscripción registral que corre de folios 27 de autos, y con el Informe Técnico N° 00577-2015 que corre de folios 17 y la Esquela de Observación que corre de folios 18 y 19 de autos; de lo que se desprende que la demandada y el notario a cargo del procedimiento tuvieron conocimiento oportuno de la titularidad registral del inmueble, pero el notario no exigió la copia literal de la partida N° P01013123, ni tampoco lo presentó la demandada, sino que la demandada adjuntó un Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 27-09-2013 donde se indicaba que el predio a usucapir no estaba inscrito, es decir, pese a tener conocimiento de la existencia de dicha partida registral, el notario no exigió la copia literal de la misma, ni mucho menos requirió a la solicitante Certificado de Búsqueda Catastral actualizado al momento de iniciado el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, situación irregular que no permitió notificar con el procedimiento de prescripción al titular registral y legítimo propietario Estado -Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR), vulnerándose el inciso 3 del artículo 505° del Código Procesal Civil que la letra b) del artículo 5° de la Ley N° 27333 exige al notario su verificación; consecuentemente, se habría vulnerado el derecho de propiedad de su titular, previsto en el Art. 70° de la Constitución Política, tomando en consideración que el domicilio de la institución pública titular del derecho es de público conocimiento, pero se ha omitido su emplazamiento, no obra ningún cargo de notificación en los actuados notariales. Referente al cumplimiento del requisito de la posesión del inmueble sub litis por más de 10 años continuos, tampoco obra ningún medio probatorio idóneo que acredite dicha situación fáctica, salvo los tres testigos que responden las preguntas en forma totalmente idéntica, lo que se desprende de la lectura de sus declaraciones que corren de folios 700 a 702, además, se



aprecia que el domicilio de dos de los testigos son de lugares distantes de la ubicación del bien sub litis, lo que se desprende de sus Documentos Nacionales de Identidad, así la Testigo Wendy Yanina Chávez Rivera tiene como dirección domiciliaria en Calle Santa Rosa S/N., del Distrito de Antonio Raimondi, Provincia de Bolognesi, Departamento de Ancash, y la testigo Edilena Marin Rabanal de Aquino domicilia en El Paraíso MZ. "B" Lote 12- EL EDEN, del Distrito de Santa María, Provincia de Huaura, Departamento de Lima, situación que enerva sus declaraciones y le resta eficacia probatoria; finalmente, es menester precisar con respecto a los recibos y declaraciones de impuesto predial que la demandada habría ofertado en el procedimiento de prescripción que datan desde el año 2004, estos documentos acreditan que la demandada pagó el impuesto predial del inmueble sub materia, pero no acreditan por si solos la posesión del bien inmueble, mas aún, si el notario ha tenido a la vista el Certificado Predial N° 1022-2014-SGATR/MDSM, de fecha 29 de Octubre del 2014 (a fs. 684), en cuyo documento el Sub Gerente de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad de Santa Mario señala expresamente que el predio sub materia ha sido inscrito recién el año 2011, conforme a la Resolución Sub-Gerencia N° 0848-2011-SGATR-MDSM de fecha 14 de julio del año 2011; sumado a ello, se tiene a la vista de los actuados notariales la Resolución Sub Gerencial N° 0951-2014-SGATR-MDSM, de fecha 10 de junio del 2014 (a fs. 687 y 688), mediante este acto administrativo se autoriza a la demandada efectuar los pagos de los años anteriores, es decir, desde el año 2004 hasta el año 2010; en conclusión, los recibos de pago de autovaluo no han sido pagados cada año desde el 2004, sino que han sido efectuados en un solo acto el año 2014 con el fin de realizar el trámite de usucapión y pretender acreditar la posesión del inmueble por más de 10 años, lo que evidencia que no se ha logrado acreditar en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio la posesión del inmueble por la solicitante por más de 10 años continuos conforme lo exige el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil. (3) Lo anterior significa que, se habría contravenido una norma de carácter imperativo, al haberse declarado propietario de un bien inmueble a una persona que no reúne los requisitos de ley, afectándose el derecho de propiedad de la titular registral anterior; por lo tanto, este extremo de la demanda debería ampararse por haberse incurrido en la causal de nulidad previsto en el inciso 4 del artículo 219° del Código Civil; **sin embargo, es menester previa y concurrentemente determinar si los bienes inmuebles que dicen ostentar la posesión los demandantes formen parte del bien inmueble de la demandada.** (4) Con relación a que no se habría notificado a los colindantes Juan Manuel Loyola Aranda y José Luis Garayar Arbito, y los demandantes en su calidad de poseionarios de parte del bien sub materia; respecto a los primeros, de ninguna parte de los actuados se aprecia que efectivamente serían los colindantes del bien inscrito en la Partida N° P18028860, de sus declaraciones juradas que corren de folios 32 y 34 de autos, ellos refieren ser colindantes del predio ubicado en la TABLADA-EL PARAISO con FRENTE A LA PANAMERICANA NORTE **KM141**, CON CODIGO CATASTRAL 10471, DEL DISTRITO DE SANTA MARIA, PROVINCIA DE HUAURA, la misma que estaría inscrita en la **Partida N° P01013123**, del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho, es decir, del predio matriz de mayor extensión; por tanto, no correspondía notificarlos en calidad de colindantes del bien sub materia inscrito en la partida N° P18028860, donde se encuentra inscrito el acto de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio a favor de la demandada Delia Loyola Berrospi; asimismo, de los actuados no es posible determinar con certeza si los inmuebles que los demandantes dicen ostentar la posesión sea parte del bien que pertenece a la demandada Delia Loyola Berrospi, más aún, si la demandada lo ha negado en su contestación; por ende, este argumento de los accionantes no está probado. (5) la demandada por su lado a manifestado que el bien inmueble que ha prescrito vía notarial, es un bien totalmente distinto al mencionado por los demandantes, de los medios probatorios que se han actuado en el proceso no es posible establecer si los inmuebles que dicen posesionar los demandantes sea parte del inmueble que corresponde a la demandada o exista superposición, o se trate de lotes que no tengan ninguna relación con el predio que ha sido objeto de la usucapión. Veamos los documentos: los demandantes han ofertado una serie de documentos como Actas de Entrega de Terreno Agropecuario, Constancias de Posesión, planos, declaraciones juradas de impuesto predial, entre otros de los años 2010 y 2011 (a fs. 36 a 124), de estas instrumentales se desprende que los demandantes habrían adquirido el derecho de posesión de sus lotes por ser integrantes de la persona jurídica denominado Asociación de Productores Horticultores Señor de Muruhuay, persona jurídica inscrita en la Partida N° 01916599 de los Registros Públicos de Lima, cabe precisar que los lotes entregados a los demandantes se ubican en la **Zona denominado PAMPA COLORADO, KM. 140 Y 145 de la Panamericana Norte**, del Distrito de Santa María, Provincia de Huaura, Departamento de Lima (a fs. 36 y 37); de los planos y memoria descriptiva tampoco se puede establecer que tenga algún tipo de relación con el inmueble de la



demandada, ya que, como se puede apreciar de folios 48, se ha consignado el lote del demandante Fredy Rojas Landa ubicado en **ASOCIACION DE PRODUCTORES HORTICULTORES SR. DE MURUHUAY MZ. "A" -LOTE 5-1, Sector PAMPA COLORADO, del Distrito de Santa María**, Provincia de Huaura, Departamento de Lima, no siendo posible determinarse con certeza si dichos lotes se encuentren dentro del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° P18028860; por tanto, al no haberse acreditado este extremo de la demanda debe desestimarse, en aplicación del artículo 200° del Código Procesal Civil. (6) Respecto a la causal de nulidad previsto en el inciso 6 del artículo 219° del Código Civil que ha sido invocado por los demandantes, es menester precisar lo siguiente; esta causal se presenta ante la inobservancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad, es decir, la única forma que constituya requisito de validez del acto jurídico. En el caso en concreto, los demandantes no han señalado en su demanda qué norma jurídica que tenga esa categoría se habría inobservado en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que la sanciona con la nulidad, no existe. Los dispositivos legales que se habrían vulnerado en el análisis de la causal de fin ilícito del acto jurídico de los considerandos precedentes de esta sentencia, deben precisarse que su inobservancia no está sancionada expresamente con la nulidad, por tanto, no se adecúan para afectos de amparar esta causal de nulidad del acto jurídico. (7) respecto a la litisconsorte pasiva, propietaria actual del bien inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° P18028860 del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho, conforme a las instrumentales que corren de folios 230 a 233 y 237 de autos, al haber adquirido el bien *sub materia* estando inscrito en los Registros Públicos, se encuentra protegido por el principio de la buena fe pública registral, a tenor del artículo 2014° del Código Civil, no le alcanzan las causales de nulidad del acto jurídico denunciados por los demandantes, tanto más, si no existe medio probatorio que acredite la mala fe o conocimiento de la inexactitud del registro de este sujeto procesal; en consecuencia, el acto jurídico de compraventa e inscripción registral del bien *sub materia* a favor de la litisconsorte mantiene su plena validez y eficacia. (8) En cuanto a la pretensión accesoria sigue la suerte del principal. “(...)

TERCERO: Respecto a la nulidad de procesos de prescripción notariales se debe tener en cuenta: (i) El artículo 123 de la Ley del Notariado Decreto Legislativo N° 1049, *“Artículo 23.- Definición Son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley. Asimismo, dicho cuerpo normativo ha establecido la nulidad de los mismos señalando: “Artículo 123.- Son nulos los instrumentos públicos notariales cuando se infrinjan las disposiciones de orden público sobre la materia, contenidas en la presente ley”*. Siendo que el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial conforme al artículo 21 de la Ley 27157 señala que: *“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”*. En concordancia con lo previsto por el artículo 5 de la Ley N° 27333 Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones (durante su vigencia). (ii) Dentro de ese contexto normativo, las decisiones que consten en los instrumentos públicos notariales, como la que dispone la Prescripción adquisitiva de Dominio en vía notarial, puede ser pasiva de nulidad en la presente vía judicial.



CUARTO: Asimismo se debe tener en cuenta respecto a la normatividad sobre prescripción adquisitiva Notarial, lo siguiente:

4.1) La ley N° 26662 Ley de la Función Notarial (actualmente derogada por la cláusula Octava de sus disposiciones Complementarias, Transitorias y Final en cuanto se le opone al Decreto Legislativo N° 1049), establecía la facultad de que los Notarios pudieran ingresar a trámites No contenciosos lo cual se fue ampliando, hasta comprender a los procesos de prescripción adquisitiva.

4.2) Es así que posteriormente mediante 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, dispuso en su

“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 FERIALES: 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 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

En concordancia con ello, se emitió luego la Ley N° 27333, **Ley complementaria** de la Ley N° 26662 LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, que estableció respecto del trámite Notarial de prescripción Adquisitiva de predios urbanos y su trámite, señalando en su:



“Artículo 5o.- 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 No 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: (...)”¹“

Con lo cual quedó delimitado que las prescripciones adquisitivas en el ámbito notarial sólo corresponderían a los predios que allí se describen y que son predios urbanos. No rústicos, agrarios ni eriazos.

4.3) En concordancia con ello para los efectos de la prescripción administrativa (o vía extrajudicial) de los predios rústicos, se dictó el **Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA**, que aprobó el reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 – (decreto legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización de predios rurales), dentro del cual **se reguló la formalización de predios rurales en propiedad privada mediante un procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos**, norma que ha sido complementada por la Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI, por la que se

¹ a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley No 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley No 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 505o 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 No 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.



aprueban lineamientos para la ejecución de los procedimientos de formalización en predios rústicos de propiedad del Estado y de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Esta normativa administrativa permite que los poseedores de un predio rústico adquieran su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión y explotación económica del mismo, por un plazo no menor a 5 años, computados hasta antes del día 24 de junio de 2017 (artículo 39 del referido D.S., modificado por el Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI).

Ello en concordancia con la Ley N° 29151 LEY GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES que prevé en su *Artículo 11°.- Acciones sobre los bienes estatales Las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, de acuerdo con lo dispuesto por la presente Ley y su reglamento.*

QUINTO: La competencia de los Notarios está delimitada por la Ley, no pudiendo pretender seguir trámites para los que la ley no les confiere facultades, ni considerar facultades por extensión más allá de las previstas por la ley, en concordancia con lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1049 que prevé:

Artículo 2. El Notario: 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 las leyes de la materia.

SEXTO: Conforme es de verse de los actuados, y atendiendo al predio que ha sido materia de prescripción adquisitiva, es de tener en cuenta lo siguiente:

6.1) Conforme al acta de prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de DELIA ISABEL LOYOLA BERROSPI de fecha 13 de diciembre del 2014, que corrobora la solicitud presentada por la demandada doña DELIA ISABEL LOYOLA BERROSPI referente al inmueble del predio: San Antonio Parcela Código actual N° 03714, Sector Irrigación Paraíso (Altura Kilómetro 140 Carretera Panamericana Norte) del Distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, con un área de 175,699 m². ó 17.56999 Has. dejándose constancia que “No se encuentra inscrito en el Registro



Público correspondiente” de conformidad con el Certificado de Búsqueda Catastral y el Informe Técnico N° 14308-2013 de fecha 27 de setiembre del 2013. Otorgado por la SUNARP sede Huacho, y donde se deja constancia que se han efectuado las publicaciones de ley, se ha procedido a declarar fundada dicha petición, en atención a que no se ha formulado Oposición.

6.2) En primer término se debe tener en cuenta que, conforme a la descripción del predio, se trata de un terreno eriazo, lo cual se corrobora con su inscripción en la Partida P18028860 (fs. 29), lo cual no ha sido cuestionado. Siendo así no se trata de un predio urbano, por lo cual dicho trámite de prescripción adquisitiva no está autorizado realizar al Notario Público mediante procedimiento no contencioso notarial a tenor de las normas antes acotadas por No tratarse de un predio urbano sino rústico.

6.3) Por tanto, al admitir y tramitar dicha solicitud y declararla fundada el Notario Público ha incurrido en transgresión de una norma imperativa, como es el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1049 del Notariado, puesto que si bien se señala que: *“Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.”* Sin embargo, conforme a las leyes que facultan el trámite Notarial en vía de procesos no contenciosos ante Notario público como son 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, así como la **Ley N° 27333, Ley complementaria** de la Ley N° 26662 **LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**. No está previsto el trámite para predios eriazos, por lo que dicho trámite es irregular al contravenir la norma autoritativa que es sólo para predios urbanos.

6.4) Sin perjuicio de ello se debe tener en cuenta que, conforme a nuestra Constitución Política, *Artículo 73°*. - *Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.*

Asimismo, la Ley N° 29151 y D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, establece que si no son bienes privados se consideran bienes de dominio del Estado cuya posesión se presume conforme a la Ley N° 29618, que establece además su imprescritibilidad. Por tanto, no se puede pretender que la posesión ejercida por el demandante, que se formalizó mediante Resolución Sub Gerencial N° 0951-2014-SGATR-MDSM de fecha 10 de junio del 2014, pueda permitir la prescripción adquisitiva de dominio de un Bien del



Estado, máximo si dicho ente no ha sido emplazado y el Notario no tiene competencia para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de predios eriazos.

SÉTIMO: Siendo así, el instrumento público notarial que se cuestiona, que contiene la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de un predio eriazo, es un acto jurídico nulo, de conformidad con lo previsto por el artículo 219 inciso 8 de nuestro Código Civil, por cuanto se ha transgredido la norma imperativa autoritativa, al procederse notarialmente a peticionar, admitir y tramitar, así como declarar la prescripción adquisitiva de un predio eriazo, para lo cual no tiene competencia expresa el Notario público y además porque se trata de bienes del Estado al no haber acreditado de que se trate de un predio particular y menos estar inscrito en los registros Públicos a nombre de alguno, siendo así corresponde ser declarado Nulo. Debiendo revocarse la sentencia venida en grado de apelación.

OCTAVO: Sin perjuicio de lo establecido respecto a la nulidad materia de pretensión,, se advierte que el letrado que autoriza la solicitud de trámite de la prescripción adquisitiva notarial materia de nulidad, es el abogado EDWIN REYES UGARTE con colegiatura del Colegio de Abogados N° 49966 (fs. 40 copia certificada del Acta de prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de delia Isabel Loyola Berrospi), sin embargo a la vez ahora actúa como abogado de la parte demandante que pretende la nulidad de dicho Prescripción adquisitiva de dominio notarial que autorizara (conforme a su escrito de apelación fs. 754-761 y la constancia de informe oral por relatoría), lo cual podría importar afectación de sus deberes, conforme a los artículos 18 y 19 del Código de Ética del Colegio de Abogados de Lima.

DECISION:

Estando a las consideraciones expuestas, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, **RESUELVE:**

1.- REVOCAR la **Sentencia** contenida en la Resolución **CUARENTA Y SIETE** de fecha 19 de diciembre del 2022, que resuelve:

1.1 Declarar **INFUNDADA** la demanda sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO** del **ACTA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** que contiene el acto de declaración notarial (a fs. 155 a 167), interpuesta por **JAIME HUGO ACOSTA PARAHUAY, FREDY ROJAS LANDA, WALTER CIRO LA TORRES ROSAS, SONIA MARIA PAYPAY PEÑA y BERTHA GLADYS GARAYAR**



ARBIETO DE GUTIERREZ, en contra de **DELIA ISABEL LOYOLA BERROSPÍ, ENRIQUE LANEGRA ARZOLA** y la litisconsorte **ROSA MARIA FLORES HERRERA**.

- 1.2 Declarar **INFUNDADO** la cancelación de la Partida N° P18028860 y sus asientos registrales.
- 1.3 Con costas y costos procesales, **Notifíquese**. –

2.- REFORMAR: DECLARANDO FUNDADA en parte la demanda de nulidad de acto jurídico y, en consecuencia:

- 2.1. **NULO** el **ACTO JURÍDICO** el **ACTA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** que contiene el acto de declaración notarial (a fs. 155 a 167), interpuesta por **JAIME HUGO ACOSTA PARAHUAY, FREDY ROJAS LANDA, WALTER CIRO LA TORRES ROSAS, SONIA MARIA PAYPAY PEÑA** y **BERTHA GLADYS GARAYAR ARBIETO DE GUTIERREZ**, en contra de **DELIA ISABEL LOYOLA BERROSPÍ, ENRIQUE LANEGRA ARZOLA** y la litisconsorte **ROSA MARIA FLORES HERRERA**.
- 2.2 Declarar **FUNDADO** la cancelación de la Partida N° P18028860 y sus asientos registrales. Oficiándose para tal efecto en vía ejecución, una vez consentida o ejecutoriada que quede la presente.
Con costas y costos del proceso.

3.- OFICIAR al Colegiado de Abogados de Lima en atención a lo dispuesto en el considerando **OCTAVO** de la presente.

Interviniendo como ponente el Juez Superior Herrera Villar.

Ss.

MOSQUEIRA NEIRA

HERRERA VILLAR

OSTOS LUIS