



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
SEGUNDA SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL**

Exp. Nro. 04347-2016-0 (Segundo Juzgado Civil de Trujillo)

DEMANDANTE : SOCIEDAD CONYUGAL INTEGRADA POR EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA Y MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS
DEMANDADO : RUBELA ELIZABETH ALARCON ARTEAGA
MATERIAS : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y OTRO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: CUARENTA Y UNO. -

En la ciudad de Trujillo, a los dos días del mes de junio del año dos mil veintidós, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad integrada por los magistrados: Doctora **HILDA CHÁVEZ GARCÍA**, Jueza Superior Titular en calidad de Presidenta; Doctora **LILLY LLAP UNCHÓN**, Jueza Superior Titular; Doctor **DAVID FLORIÁN VIGO**, Juez Superior Titular Ponente; actuando como Secretaria la Doctora Yolanda Vereau Espejo, producida la votación según constancia que antecede, emiten la siguiente resolución.

I. MATERIA DEL RECURSO.-

Se trata del recurso de apelación interpuesto por la **SOCIEDAD CONYUGAL INTEGRADA POR EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA y MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS** contra la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número **TREINTA Y SEIS**, de fecha diecisiete de enero del dos mil veintidós, obrante de folios mil ciento doce a mil ciento veintiocho, en los extremos que resolvió:

"1) DECLARAR (...) INFUNDADA la demanda interpuesta por **EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA y MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, contra **RUBELA ELIZABETH ALARCON ARTEAGA**. **2) DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por **RUBELA ELIZABETH ALARCON ARTEAGA** sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra **EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA y MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS**. En consecuencia, **SE ORDENA** en el plazo de seis días los demandados desocupen y entreguen el inmueble consistente en el segundo piso del inmueble ubicado en la calle Santiago Domingo Nro. 329-331 (antes número 329), Lote 05, Mz. Q, Urb. El Recreo – II Etapa, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida 11001825 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, consiste en



una vivienda situada en el segundo piso del mencionado inmueble con ingreso por la puerta signada con el número 331”.

II. ANTECEDENTES.-

2.1. Mediante escrito de folios ciento setenta y ocho a ciento noventa y siete, subsanado por escritos de folio doscientos dos y doscientos siete a doscientos ocho, la **SOCIEDAD CONYUGAL INTEGRADA POR EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA** y **MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS** interpuso demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** contra **RUBELA ELIZABETH ALARCON ARTEAGA**, a fin de que se le declare propietaria del inmueble ubicado en la Calle Santo Domingo Nro. 329, Segundo Piso, Urb. El Recreo, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Asimismo, pretende la cancelación de la inscripción registral del anterior propietario en la P.E. Nro. 11001825 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, Zona Registral Nro. V – Sede Trujillo, y en su oportunidad se inscriba a su favor, ordenándose la apertura de la partida correspondiente.

2.2. Por resolución número **DOS**, de fecha veintiuno de noviembre del dos mil dieciséis, obrante en el folio doscientos nueve, se tuvo por **ADMITIDA** la demanda y se confirió traslado de la demanda a la parte demandada por el plazo de diez días, a fin de que la absuelva, bajo apercibimiento de ser declarada rebelde.

2.3. Mediante escrito de folios doscientos quince a doscientos diecinueve, la parte demandante **MODIFICÓ** su demanda, precisando que lo que se pretende prescribir es el segundo piso del inmueble ubicado en la Calle Santo Domingo Nro. 329-331, Mz. Q, Lote 5, Urb. El Recreo II Etapa, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, el mismo que forma parte del predio inscrito en la P.E. Nro. 11001825 del Registro de Predios de la Zona Registral Nro. V – Sede Trujillo. Asimismo, pretende que se ordene la inscripción de la sentencia que estime la presente demanda, en la referida partida electrónica, así como la inscripción de la declaración de fábrica conforme a los planos y memoria descriptiva y, finalmente, se ordene la independización registral del bien inscrito (segundo piso), asignándole una nueva partida registral.

2.4. Por escrito de folios trescientos setenta y dos a trescientos noventa y cinco, **RUBELA ELIZABETH ALARCON ARTEAGA** contestó la demanda,



peticionando que sea declarada infundada. Luego, por escrito de folios cuatrocientos ocho a cuatrocientos nueve, se **RATIFICÓ** la contestación y contestó la modificación de la demanda.

2.5. Por resolución número **CUATRO**, de fecha dos de febrero del dos mil diecisiete, obrante de folios cuatrocientos diez a cuatrocientos once, entre otros extremos, se **TUVO POR CONTESTADA LA DEMANDA**.

2.6. Mediante la resolución número **CATORCE**, de fecha veintidós de agosto del dos mil diecisiete, obrante en el folio seiscientos dos, se declaró **LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL VALIDA** y por ende **SANEADO** el proceso.

2.7. Por resolución número **QUINCE**, de fecha seis de octubre del dos mil diecisiete, obrante de folios seiscientos quince a seiscientos diecisiete, integrada por resolución número **DIECIOCHO**, de fecha cinco de enero del dos mil dieciocho, obrante de folios seiscientos ochenta y cinco a seiscientos ochenta y seis, se **FIJARON** los puntos controvertidos y se **ADMITIERON** los medios probatorios.

2.8. El dieciséis de enero del dos mil dieciocho, tal como se advierte del acta de folios seiscientos ochenta y siete a seiscientos ochenta y ocho, se llevó a cabo la audiencia de pruebas, la cual fue continuada el nueve de marzo del dos mil dieciocho, tal como se aprecia del acta de folios setecientos siete a setecientos ocho, así como el veintisiete de marzo del dos mil dieciocho, según acta de folios setecientos cuarenta a setecientos cuarenta y ocho.

2.9. Luego de diversos actos procesales, por la resolución número **VEINTICUATRO**, de fecha treinta de noviembre del dos mil dieciocho, obrante de folios mil ocho a mil once, se declaró **FUNDADA** la solicitud de acumulación de procesos, disponiéndose la **ACUMULACIÓN** del expediente Nro. 00026-2017-0, sobre proceso de desalojo, al presente proceso.

2.10. Por escrito de folios sesenta y tres a sesenta y nueve del expediente acumulado Nro. 00026-2017-0, **RUBELA ELIZABETH ALARCON ARTEAGA**, representada por WILDER ROLANDO ALARCÓN ARTEAGA, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra **EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA** y **MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS**, a fin de que los



demandados desocupen y entreguen a su favor la sección o parte del inmueble de su propiedad situado en la Calle Santo Domingo, Nro. 329-331 (antes número 329), lote 05, Mz. Q, Urb. El Recreo – II Etapa, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la P.E. Nro. 00044198 y en la P.E. Nro. 11001825 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, consistente en una vivienda situada en el segundo piso del referido inmueble.

2.11. Por resolución número **UNO** del expediente Nro. 00026-2017-0, de fecha veinticuatro de enero del dos mil diecisiete, obrante de folios setenta a setenta y uno, integrada por resolución número **DOS**, de fecha veintisiete de enero del dos mil diecisiete, obrante en el folio setenta y tres, se **ADMITIÓ** a trámite la demanda, disponiéndose su traslado a los codemandados, por el plazo de cinco días, a fin de que la absuelvan, bajo apercibimiento de ser declarados rebeldes, en caso de incumplimiento.

2.12. Por escrito de folios ciento noventa y ocho a doscientos once del expediente Nro. 00026-2017-0, subsanado por escrito de folio doscientos diecinueve, la **SOCIEDAD CONYUGAL INTEGRADA POR EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA y MARÍA JOSEFINA LEAL ROJAS**, contestó la demanda, peticionando que sea declarada infundada.

2.13. Mediante resolución número **OCHO** del expediente Nro. 00026-2017-0, de fecha diecisiete de enero del dos mil dieciocho, obrante en el folio doscientos cuarenta y cuatro, se **TUVO** por contestada la demanda y se señaló fecha para la **AUDIENCIA ÚNICA**.

2.14. El veintisiete de marzo del dos mil dieciocho, tal como se aprecia del acta de folios doscientos cincuenta y cuatro a doscientos cincuenta y cinco, se llevó a cabo la **AUDIENCIA ÚNICA** en la cual se emitió la resolución número **DIEZ** que **DECLARÓ LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL VÁLIDA** y por ende **SANEADO** el proceso; asimismo, se **FIJARON LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS** y se **ADMITIERON** y **ACTUARON** los medios probatorios.

2.15. Finalmente, mediante la sentencia contenida en la resolución número **TREINTA Y SEIS**, de fecha diecisiete de enero del dos mil veintidós, obrante de folios mil ciento doce a mil ciento veintiocho, entre otros extremos, se declaró **INFUNDADA** la demanda de prescripción y **FUNDADA** la demanda



de desalojo. Contra esta decisión judicial, **SOCIEDAD CONYUGAL INTEGRADA POR EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA y MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS** ha interpuesto su recurso de apelación, cuyos argumentos impugnatorios esenciales serán expresados en el ítem siguiente.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.-

SOCIEDAD CONYUGAL INTEGRADA POR EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA y MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS, mediante escrito de folios mil ciento treinta y siete a mil ciento cincuenta y cinco, interpone recurso de apelación contra la sentencia, en el extremo que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, sosteniendo principalmente lo siguiente:

a) "La a quo ha soslayado el hecho de que la transferencia de propiedad y posesión (a título gratuito), por parte de la entonces primigenia y auténtica propietaria (su madre Aurea Rosalvina Zegarra Vda. De Rojas) a favor de los hoy demandantes (año 1996), fue de forma verbal justamente al amparo de las buenas relaciones familiares que se guardaban y mantenían entre ellos, al menos en esos momentos. Esto es compatible con las máximas de la experiencia, ya que en un ambiente familiar donde existe confianza entre sus miembros, se entiende que todos actúan de buena fe, y la documentación de sus relaciones solamente constituye mera formalidad sin que afecte la existencia de las mismas, prima más la buena voluntad. Siendo ello así, no es viable que la a quo pretenda que exista algún contrato en físico documento de por medio que acredite tal circunstancia, y más aún cuando de una interpretación sistemática del Código Civil (CC) se concluye que si bien para la donación de un bien inmueble deba por escritura pública bajo sanción de nulidad (artículo 1625 del CC), también es cierto que de conformidad con el artículo 225 del CC se establece que no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo, pues puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo. En ese sentido, la falta de documento sobre tal transferencia no significa la negación de su existencia. Aun así, si no hay contrato en físico que acredite ello, puede suplirse por otros medios probatorios como lo son los documentos consistentes en el Contrato Privado de Construcción de fecha 01 de marzo de 2006 (anexo 1-H del escrito de demanda), Contrato Privado de Construcción de fecha 02 de mayo de 2006 (anexo 1-K del escrito de demanda) y en el Acta de Avance de Obra y Recepción Provisional de fecha 04 de abril de 2006 (anexo 1-I del escrito de demanda), admitidos por Resolución N° 15 de fecha 06 de octubre de 2017, los cuales fueron reconocidos expresamente (tanto en contenido como en firmas) por el mismo arquitecto Rodil Valdemar Gonzales Castillo (véase acta de fecha 09 de marzo de 2018 sobre continuación de audiencias de pruebas). Como se aprecia de los contratos de construcción, el demandante usucapiente



Eduardo Luis Rojas Zegarra se identificado como propietario del predio sub litis, es decir no reconoce que exista otra persona como dueña del mismo bien”.

b) *“Nótese muy claro que a la fecha de dichos contratos (año 2006) mis patrocinados ya habían cumplido con los 10 años de posesión pacífica, continua y pública en concepto de propietarios (desde 1996 en que adquirieron la posesión). Ahora, bajo las reglas de la máxima de la experiencia ¿qué persona se arriesga a invertir su dinero sabiendo que sobre lo que va a construir su edificación no le pertenece en propiedad, qué persona en su sano juicio va a invertir su patrimonio en algo que sabe muy bien que lo va a perder? Nadie. Si lo hace, es porque evidentemente tiene la certeza que la base sobre la que pretende construir es de su propiedad y no va a perder absolutamente nada, como en el presente caso de los demandantes que a la fecha de la construcción (2006) ya se habían consolidado como poseedores usucapientes a título de propietarios (animus domini). Por otro lado, qué constructor se va a arriesgar a construir sobre una base que no le pertenece a un propietario, sabiendo que tarde o temprano va tener problemas con la construcción y su paralización ante el reclamo “de un supuesto dueño”. Desde luego los demandantes hicieron la inversión de dinero para la construcción, en aras de mejorar su vivienda familiar. Entonces, la inversión en la construcción y mejoras de la vivienda se hizo con la certeza de que a esa fecha (2006) los demandantes ya se habían consolidado como poseedores usucapientes a título de propietarios (animus domini) con posesión pacífico, continua, y pública (durante 10 años), de otro modo, jamás se hubieran arriesgado a invertir su dinero sabiendo que lo iban a perder”.*

c) *“La a quo afirma que el Acta de acuerdo Familia Rojas Zegarra de fecha 04 de setiembre de 2009 no tiene relevancia jurídica a razón de que no hay certeza sobre la fecha de su suscripción por ser un documento privado, que fueron suscritos por personas que ya no eran propietarias registrales en ese entonces, y que carece de valor probatorio para acreditar el animus domini. Sobre lo primero debo indicar que, en coherencia a lo estipulado en los artículos 233° y 234° del CPC, el documento privado sirve para acreditar un hecho, y como tal tiene valor probatorio aunque no tenga fecha cierta, y más aún cuando ha sido reconocido expresamente por sus autores como lo expliqué anteriormente en el fundamento 18 del presente recurso. Sobre lo segundo, se trataba de un acuerdo familiar, siendo que es compatible con las máximas de la experiencia, ya que en un ambiente familiar donde existe confianza entre sus miembros, se entiende que todos actúan de buena fe, y la documentación de sus relaciones solamente constituye mera formalidad sin que afecte la existencia de las mismas. Sobre lo tercero, el animus domini, me reservaré mis argumento para más adelante, sin perjuicio de lo que ya he venido argumentado sobre la*



condición de poseedores usucapientes de los demandantes, a título de dueños (animus domini)".

d) *"Paso a cuestionar el fundamento 22 de la sentencia (...). La a quo afirma que no existe certeza sobre el Acta de Acuerdos de Independización de fecha 07 de setiembre de 2009 a razón de que no tiene fecha cierta, al respecto debo reiterar que, en coherencia a lo estipulado en los artículos 233° y 234° del CPC, el documento privado sirve para acreditar un hecho y como tal tiene valor probatorio aunque no tenga fecha cierta, y más aún cuando ha sido reconocido expresamente por sus autores como lo expliqué anteriormente en el fundamento 18 del presente recurso. Además, se trataba de un acuerdo familiar, siendo que es compatible con las máximas de la experiencia, ya que en un ambiente familiar donde existe confianza entre sus miembros, se entiende que todos actúan de buena fe, y la documentación de sus relaciones solamente constituye mera formalidad sin que afecte la existencia de las mismas".*

e) *"(...) debo agregar que si bien el demandante usucapiente hizo las gestiones ante el SATT e Hidrandina, en virtud del poder otorgado por lo entonces "propietarios registrales", entonces cómo se explica el hecho de que mantenga en su poder todo el material probatorio en tal sentido, acaso "los propietarios registrales" no eran realmente los dueños. Es decir, cómo se explica el hecho de que tenga consigo los formularios, solicitudes, recibos de cobranza, y comprobantes de pago ante el SATT; el contrato de suministro de energía eléctrica, formularios, solicitudes, recibos de luz, y comprobantes de pago ante Hidrandina; el contrato de suministro y prestación de agua potable y alcantarillado sanitario, formularios, solicitudes, recibos de agua, y comprobantes de pago ante Sedalib; entre otras cosas. A partir de esto, la a quo debió inferir la situación real de los demandantes; poseedores usucapientes a título de propietarios (animus domini), no solo recurriendo al material probatorio típico, sino también a través de los sucedáneos (tanto indicios como presunciones) como explicaré a detalle líneas adelante".*

f) *"De igual modo, debo añadir que las testimoniales de los testigos actuadas en la continuación de audiencias de pruebas (véase acta de fecha 27 de marzo de 2018), en las que los señores Carmen Rosa Florián de Vaisberg, Rodrigo Carrasco Alvarado, Lesly Genoveva Dávalos Castillo, Felipe Fernández Grandez, "afirman al unísono que los demandantes viven en el segundo piso aproximadamente 20 años en calidad de dueños". Entonces, es contradictorio el razonamiento de la a quo y contrario a los principios lógicos de identidad y no contradicción, según los cuales todo objeto es idéntico a sí mismo y todo objeto no puede ser y no ser a la vez. La contradicción del razonamiento cuestionado es que por un lado la a quo afirma que la posesión inicia en el año 2006, pero*



por otro lado, hace suyo lo afirmado por los testigos sobre la posesión de bien sub litis por 20 años en calidad de dueños”.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA.-

4.1. Sobre el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva.-

1. Tenemos que es uno de los derechos fundamentales que tiene todo sujeto de derecho (persona natural, persona jurídica, concebido, patrimonio autónomo, entes no personales, etc., teniendo estos la situación jurídica de demandante o demandado según el caso) al momento de recurrir al órgano jurisdiccional (Juez en representación del Estado) a fin de que se le imparta justicia, existiendo garantías mínimas para todos los sujetos de derecho que hagan uso o requieran de la intervención del Estado para la solución de su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica; utilizando para ello el proceso como instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos.
2. En nuestra legislación, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva lo tenemos regulado en el artículo 139 de nuestra Constitución Política, que señala: ***"Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...)3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional"***. Asimismo, en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que prescribe: ***"Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso"***, y en el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el cual establece: ***"En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso"***.
3. A la tutela jurisdiccional efectiva, debemos relacionarlo con la finalidad de todo proceso, establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que preceptúa: ***"El Juez deberá atender que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales y su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia"***.

4.2. En cuanto a la pretensión de prescripción adquisitiva de propiedad o de dominio.-

4. Denominada también usucapión, es apreciada como una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien por efectos del tiempo. El tiempo puede



operar para crear o extinguir derechos. Si bien la prescripción extintiva priva de efectos a pretensiones reales o personales antes existentes, la prescripción adquisitiva está referida sólo a derechos reales.

5. Se configura la inercia del titular despojado con la posesión de quien se arroga el derecho, generando con la usucapión una prescripción extintiva de la acción reivindicatoria del dueño anterior. El estado de hecho que se prolonga en el tiempo se convierte en estado de derecho.
6. Según Albaladejo, *"El usucapiente, durante ese tiempo y con esas condiciones aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho, esto es, como dueño de la cosa que sea; y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud que ha venido apareciendo como si le correspondiese"*¹.
7. Así, 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"*. Por su parte, el artículo 952 del mismo Código Sustantivo prescribe: *"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 a favor del antiguo dueño"*.

4.3. Facultad del órgano de segunda instancia.-

8. La garantía constitucional de la instancia plural, prevista en el inciso 6) del artículo 139 de nuestra Constitución Política, impone al Órgano Jurisdiccional revisor el deber de pronunciarse obligatoriamente sobre la forma y el fondo del proceso judicial que se ha remitido en apelación; sin embargo, de no existir alguna situación de manifiesta nulidad en el proceso, la instancia superior deberá limitar su conocimiento de acuerdo a las reglas y principios de la etapa de impugnación, entre los cuales se encuentra –como uno de los más importantes– aquel principio que delimita el conocimiento del Órgano Superior a los términos y condiciones estrictamente contenidos en la impugnación presentada, denominado por la dogmática procesal como principio del llamado efecto parcialmente devolutivo **"tantum devolution quantum apellantum"**, en cuya virtud el órgano superior debe reducir los límites de su revisión a las únicas cuestiones promovidas en el recurso materia de apelación.

¹ Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil*. Tomo III. Volumen 1. Octava Edición. Barcelona, Bosch, 1994, pp. 166-167.



9. El principio de la limitación recursal es considerado por el Magistrado Vergara Gotelli en su Fundamento de Voto emitido con motivo del Expediente Nro. 05178-2009-PA/TC, de la siguiente manera:

11. La actividad recursiva en nuestro sistema procesal tiene como uno de sus principales principios el de limitación, conocido como "Tantum Apellatum Quantum Devolutum" (...) que significa que el órgano revisor al resolver la impugnación debe pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso (...). Significa ello que el Tribunal revisor sólo puede conocer y decidir aquellas cuestiones que ha limitado la impugnación del recurrente; en consecuencia (...) no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; y más aún, no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas porque éstas han quedado ejecutoriadas, salvo que el vicio sea de tanta trascendencia que vulnere el orden público y las buenas costumbres o que exista una manifiesta vulneración de derechos fundamentales cuyo cumplimiento no fue advertido por el recurrente.

10. Este principio -en cuanto a la impugnación de sentencias- ha sido recogido por nuestro Código Procesal Civil en el artículo 370, que establece: "El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa"; dispositivo que debe ser concordado con el artículo 366 del mismo código adjetivo, que prescribe: "El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria".

4.4. Análisis del caso concreto.-

11. La señora Jueza, para declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y fundada la demanda de desalojo, sustenta su decisión en los siguientes considerandos de la resolución judicial apelada (Nro. TREINTA Y SEIS):

"Requisito de la posesión: con animus domini. 13.- Así las cosas, ahora corresponde analizar los medios de prueba, ofrecidos por la parte demandante a fin de acreditar las características de su posesión; para tal efecto y respecto a poseer con animus domini, los demandantes señalan que, desde el año 1996 son propietarios del inmueble, que se les cedió por acuerdo familiar, autorizado por la propietaria real Aurea Rosalvina Zegarra Vda. de Rojas y con conocimiento de la propietaria registral Marina Artemia Rojas Zegarra, y solamente correspondió a los aires de la azotea del inmueble, en donde se había



construido una pequeña habitación más un semi baño, fecha desde la cual lo ocupan como propietarios y en el cual han construido una vivienda, la misma que la utilizan como casa habitación y centro de trabajo. 14.-Sin embargo, de la valoración conjunta de los medios probatorios, no se acredita tal circunstancia, es decir, no existe prueba que demuestre que la propietaria real haya sido doña Aurea Rosalvina Zegarra Vda. de Rojas, ni que ésta persona le haya transferencia a los demandantes el inmueble objeto de Litis por acuerdo familiar, esto se advierte de todos los documentos adjuntados a la demanda que obran desde fojas 5 a 176 y de fojas 199 a 201, ni existe prueba relacionada a lo antes señalado en los documentos que fueron incorporados al proceso por disposición del auto de vista (fs. 938 a 943) consistentes en dos cartas notariales y una declaración jurada notarial, los mismos que obran de fojas 453 a 455 (cartas misivas cursadas entre el demandante y el arquitecto Rodil Valdemar Gonzáles Castillo y declaración del arquitecto Rodil Valdemar Gonzáles Castillo). 15.- Indicándose además que, si bien, mediante resolución número veintitrés se admitieron como pruebas extemporáneas de la parte demandante, tres declaraciones juradas notariales con legalización de firma de fecha 31 de enero del 2018, que obran de fojas 730 a 732, emitidas por Marina Rojas Zegarra, Olga Violeta Rojas de Torres y Aldo Orlando Torres Rojas, las dos primeras son hermanas del demandante (así lo indican en los citados documentos) y el último sobrino del demandante (igualmente lo indica en la referida carta). En estas tres declaraciones se reconoce que, el demandante y su familia han vivido en el segundo piso objeto de Litis por más de 20 años; así mismo señalan que, el demandante realizó en el año 2006 la ampliación del segundo piso y remodelación de la parte delantera del inmueble, habiendo asumido los costos de construcción y remodelación y que siempre asumió los costos de agua, luz y predios de la vivienda en la cual vivía con su familia. También se indica en las dos primeras declaraciones juradas que, **se reconoce** la firma y huella que aparece en el documento: **Acta de Acuerdos Familia Rojas Zegarra de fecha 4 de setiembre del 2009 y Actas de Acuerdo de Independización de fecha 7 de setiembre del 2009**, ratificándose en el contenido de ambos documentos y, en la tercera declaración emitida por Aldo Orlando Torres Rojas éste señala además que, no es cierto que su persona y su señora madre Olga Violeta Rojas Zegarra hayan vivido en el segundo piso. 16.- Sin embargo, teniendo en cuenta que, mediante la misma resolución número veintitrés se admitieron como pruebas extemporáneas ofrecidas por la parte demandada: la carpeta fiscal y tres declaraciones juradas con firmas legalizadas de fecha 02 y 7 de junio del 2017, que obran a fojas 865 a 867, emitidas por las mismas personas: Marina Rojas Zegarra y Olga Violeta Rojas de Torres; así como por don Alberto Ernesto Rojas Zegarra. Se advierte que, en la declaración jurada, emitida por Marina Rojas Zegarra se indica que **desconoce** el contenido del documento: **Acta de Acuerdos Familia Rojas Zegarra de fecha 4 de setiembre del 2009 y Acta de Acuerdos de Independización de fecha 7**



de setiembre del 2009; lo cual es contrario a lo mencionado en la declaración jurada citada en el considerando anterior; en tal sentido las declaraciones juradas emitidas por la referida Marina Rojas Zegarra, carecen de valor probatorio para la suscrita debido a que se contradicen en un sucede con la declaración jurada de Olga Violeta Rojas de Torres de fojas 866, por lo que igualmente no causa convicción lo afirmado por esta persona en sus declaraciones juradas. Respecto a la declaración jurada emitida por Aldo Orlando Torres Rojas, citada en el anterior considerando, también resulta contradictoria con lo señalado en su manifestación que obra en la carpeta fiscal, a fojas 836, debido a que en dicha oportunidad indicó ante la quinta pregunta que, residió en el inmueble entre los años 1992 y 1994, vivía con su tía Marina Artemia Rojas Zegarra en el segundo piso de dicho inmueble, siendo que ese año "ya se encontraba debidamente construido"; lo cual es contrario a la declaración jurada citada en el anterior considerando, en la cual reconoce que el hoy demandante realizó en el año 2006 la ampliación del segundo piso y remodelación de la parte delantera del inmueble. 17.- Como se puede observar de las declaraciones analizadas, además de ser contradictorias, ninguna da cuenta de lo argumentado por la parte demandante en el sentido de que la real propietaria fue doña Aurea Rosalvina Zegarra Vda. de Rojas, ni se menciona que ésta última persona les haya transferido la propiedad a los demandantes, en tal sentido, no se constituyen prueba sobre el animus domini que alegan los actores, quienes argumentan que han venido poseyendo como propietarios en mérito de la transferencia realizada a su favor por doña Aurea Rosalvina Zegarra Vda. de Rojas. 18.- Continuando con el análisis de la declaración jurada de fojas 867, con firma legalizada de fecha 7 de junio del 2017, realizado por Alberto Ernesto Rojas Zegarra, corresponde tener en cuenta que, ésta persona ha declarado que desconoce el contenido del documento denominado ACTA DE ACUERDOS FAMILIA ROJAS ZEGARRA de fecha 4 de setiembre del 2009 y ACTA DE ACUERDOS DE INDEPENDIZACIÓN de fecha 7 de setiembre del 2009 por cuanto en las fechas de la supuesta celebración de los acuerdos, su hermana Marina Artemia Rojas de Torres ya no era la propietaria del inmueble en mención, al haberlo transferido a los esposos Arostegui – Oropez en el año 2004, así como porque el suscrito y sus hermanos Olga Violeta Rojas de Torres y Eduardo Luis Rojas Zegarra, en ningún momento fueron propietarios del inmueble antes descrito. 19.- Es así que, teniendo en cuenta esto último, se procede analizar las copias certificadas de la carpeta fiscal incorporada como medio probatorio extemporáneo mediante resolución número veintitrés, las mismas que obran a fojas 768 a 927, se aprecia que entre ellas obra, a fojas 778 y 779, dos actas, denominadas: ACTA DE ACUERDOS FAMILIA ROJAS ZEGARRA de fecha 4 de setiembre del 2009 y ACTA DE ACUERDOS INDEPENDIZACION de fecha 7 de setiembre del 2009, documentos que no tienen fecha cierta. 20.- El primero de estos documentos, es de fecha 4 de setiembre del 2009, suscrito por Alberto Ernesto Rojas Zegarra, Olga Violeta



Rojas de Torres y Marina Artemia Rojas Zegarra, en el cual se tomaron acuerdos sobre el alquiler del inmueble ubicado en la calle Santo Domingo 329 Urb. El Recreo de esta ciudad; así también se nombró al ahora demandante para que, en su representación firme el contrato de alquiler y realice la cobranza. Se aprecia de éste que, en primer lugar, carece de fecha cierta, por lo que se desconoce si realmente se suscribió en el año 2009 (no tiene certificación de firmas); por otro lado, según copia literal del área de mayor extensión, se observa a fojas 39-40, que en el año 2009 (fecha de esta ACTA DE ACUERDOS FAMILIA ROJAS ZEGARRA), los propietarios registrales lo conformaban las personas de Juan Carlos Aróstegui Robles y Teodolinda Oropez de Aróstegui, (titulares registrales desde enero del 2005 hasta julio del 2012); por lo que, el contenido del citado acuerdo carece de relevancia jurídica al haber sido suscrito por personas que no eran los propietarios; por otro lado, en dicha acta, no se menciona las circunstancias en que el demandante entró en posesión del inmueble (es decir, por la transferencia de la real propietaria doña Aurea Rosalvina Zegarra Vda. de Rojas, como lo indican los demandantes), por lo que carece de valor probatorio para efectos de acreditar el animus domini de la parte demandante. 21.- Respecto al ACTA DE ACUERDOS INDEPENDIZACION de fecha 7 de setiembre del 2009, que obra a fojas 779, la misma se encuentra dentro de las copias de la carpeta fiscal, incorporada ésta carpeta como medio de prueba extemporáneo, mediante resolución número veintitrés, de este documento se aprecia que fue suscrita por: Alberto Ernesto Rojas Zegarra, Olga Violeta Rojas de Torres, Marina Artemia Rojas Zegarra y el ahora demandante, Eduardo Luis Rojas Zegarra. Se observa que, se menciona sobre la instalación del medidor de agua y el punto de energía para el segundo piso, se deja constancia de la representación otorgada al demandante Eduardo Luis Rojas Zegarra para que gestione la independización de la casa habitación de la calle Santo Domingo 329 Urb. El Recreo de la ciudad de Trujillo. También se menciona que los gastos que se incurran en las gestiones de independización, pagos de alcabala, gastos notariales y registrales, serán prorrateados entre los hermanos Marina, Violeta y Alberto Rojas Zegarra del primer piso y Eduardo Rojas Zegarra del segundo piso. 22.- Analizando su valor probatorio, en primer lugar, se trata de un documento que carece de fecha cierta (por no estar legalizado por notario público en aplicación del art. 245 inciso 3 del Código Procesal Civil), por lo que no existe certeza si realmente fue suscrito en el año 2009 por las personas que ahí se mencionan. Por otro lado, si bien, en este documento existe un acuerdo sobre la independización del área de mayor extensión que se encuentra inscrita en la Partida 11001825, de tal manera que los intervinientes actuarían como si fueran propietarios; sin embargo, de la copia literal de la referida partida, se observa a fojas 40-41 que en el 2009 los propietarios eran las personas de Juan Carlos Aróstegui Robles y Teodolinda Oropez de Aróstegui, (titulares registrales desde enero del 2005 hasta julio del 2012); por lo que no causa convicción por sí sola esta acta para acreditar el



animus domini que alega la parte demandante, más aún si, el mismo demandante reconoce la titularidad de la propiedad del citado Juan Carlos Aróstegui Robles, mediante el poder otorgado a su persona mediante escritura pública, que obra a fojas 244-247, de fecha 26 de noviembre del 2008 mediante el cual se deja indicado que los otorgantes son propietarios del bien ubicado en la Calle Santo Domingo 329 , Lote 5, 2da etapa, Urb. El Recreo, distrito y provincia de Trujillo, inscrito en la Partida 11001825, facultado para administrar, vender o arrendar, entre otras. En tal sentido, habiéndose constituido el demandante Eduardo Luis Rojas Zegarra como representante del propietario del área de mayor extensión, dentro del cual se encuentra el segundo piso objeto de litis, no se puede considerar que estuvo en posesión como propietario, pues resulta contradictorio el hecho de que se encuentre en posesión como propietario y al mismo tiempo haya sido el apoderado del propietario registral, desconociéndose los motivos reales de este actuar contradictorio. 23.- Además de estas dos actas, no existe otro documento ni medio de prueba que corrobore que el área de mayor extensión, en el cual se encuentra el segundo piso objeto de la presente Litis, era de propiedad de la madre del demandante, doña Aurea Rosalvina Zegarra Vda. de Rojas y bajo estas circunstancias se lo transfirió al demandante; por el contrario, de la copia literal que se adjunta al escrito postulatorio, se observa que la primigenia propietaria fue la persona de Marina Artenia Rojas Zegarra cuya titularidad quedó inscrita el 27-05-99 (según se advierte a fojas 27 y vuelta); no existiendo documento alguno sobre la transferencia del segundo piso sub litis, otorgado por esta persona a favor de los demandantes; es más, teniendo en cuenta que doña Marina Artenia Rojas Zegarra es hermana del demandante Eduardo Luis Rojas Zegarra, éste último tenía pleno conocimiento del derecho de propiedad inscrito a favor de su hermana, conociendo a través de la inscripción registral esta circunstancia y también por los lazos de familiaridad, pese a ello no existe documento alguno que acredite haber intentado reclamar el bien sub Litis, tal y como lo sería una nulidad de acto jurídico u otro proceso, en el cual, reclame el área objeto de Litis, en su creencia de ser el real propietario. 24.- Por el contrario, el demandante no sólo se constituyó apoderado (mediante escritura pública de poder de fecha 26 de noviembre del 2008, fojas 244) sino que actuó como apoderado (conforme se acredita del formato del SATT - Solicitud de Trámite de fojas 243 de fecha 10-12-2008 y del oficio emitido por HIDRANDINA de fojas 248); de los propietarios registrales Juan Carlos Aróstegui Robles y Teodolinda Oropez de Aróstegui, personas a quienes su hermana doña Marina Artenia Rojas Zegarra vendió el inmueble dentro del cual se encuentra el segundo piso sub Litis, conforme se acredita de la inscripción registral de compra venta de fecha 26 de enero del 2005, que obra a fojas 39, en la Partida 11001825. Por lo cual, el demandante tenía pleno conocimiento que la propiedad registral del área de mayor extensión estaba inscrita a favor de otra persona (su hermana) desde 1999, y también conocía plenamente sobre la venta celebrada en el 2005 por



parte de su hermana a favor de los esposos Juan Carlos Aróstegui Robles y Teodolinda Oropez de Aróstegui, siendo el demandante el representante de estos últimos en el año 2008, de ahí que el animus domini no se acredita. 25.- Si bien el demandante, alega que el acto jurídico de adjudicación del inmueble dentro del cual se encuentra el segundo piso, objeto de Litis, a favor de su hermana Marina Artenia Rojas Zegarra, fue un acto simulado, puesto manifiesta que su señora madre fue la real propietaria, esta circunstancia no ha sido acreditado con medio de prueba alguno, es más, se necesitaría de una sentencia que así lo declare, y en similar razonamiento, si se alega una simulación respecto a la segunda venta a favor de los propietarios registrales, Juan Carlos Aróstegui Robles y Teodolinda Oropez de Aróstegui, igualmente, no serían suficientes para tal propósito, las ACTAS DE ACUERDO DE FAMILIA O DE INDEPENDIZACION para acreditarlo, toda vez que las supuestas simulaciones en el presente caso no son manifiestas para poder emitir pronunciamiento, resultando necesario de un proceso para actuar medios de prueba que así lo acredite, más aún si en el presente caso no intervienen las personas que han sido propietarias registrales. 26.- En todo caso, de creerse propietario del área sub Litis, la parte demandante debió al menos, intentar hacer valer su derecho ante instancias jurisdiccionales (a través de nulidades de actos jurídicos o reconocimiento de propiedad), sin embargo, no lo hizo y por el contrario, desplegó acciones confirmando su aceptación ante el registro de las referidas transferencias. 27.- Así las cosas, en el presente proceso no se logra acreditar que la parte demandante haya estado en posesión como propietarios, pues no existe documento que demuestre las condiciones en que ingresaron a poseer en el inmueble, siendo insuficiente al respecto, el acta de constatación de posesión de fojas 5, que sólo acredita la posesión, al igual que el certificado de domicilio de fojas 8. Los recibos emitidos por el SATT correspondientes a los años 2008 al 2015, de fojas 9 a 26 tampoco lo acreditan por ser recibos del área de mayor extensión y además estar a nombre de los propietarios registrales anteriores a la demandada, por lo cual dadas estas circunstancias el hecho de cancelar y tener el voucher del pago por este concepto no acredita estar en posesión como propietarios. Por su parte el contrato privado de construcción, el acta de avance de obra y contrato privado, que obran a fojas 47-49 y 60, a pesar de que consignan al demandante como propietario, lo cierto es que no acreditan haber estado en posesión bajo tal condición, por lo expuesto en los considerandos anteriores, además si no se aparece un medio de prueba que acredite la forma cómo obtuvo la posesión la parte demandante y a título de qué, pues el hecho de construir no los hace tener la condición de propietarios, mas aun si en el caso de autos no se ha dado una explicación coherente del motivo por el cual el demandante estuvo de acuerdo con las sucesivas transferencias del inmueble, de otro modo, no se hubiera constituido ni comportado como el representante de los segundos propietarios del inmueble, como antes ya se ha mencionado. Así mismo, los recibos de HIDRANDINA correspondiente a los años 2010 a 2015



de fojas 75-87, tienen el nombre de los propietarios registrales, al respecto es de advertir que los demandantes no realizaron las gestiones a fin de que el recibo salga a nombre de ellos como clientes; en cuanto a los demás documentos que obran de fojas 88 a fojas 170, así como la declaración de los testigos, acreditan la posesión de los demandantes desde el año 2006 aproximadamente, así se advierte del acta de continuación de audiencia de fojas 740-748 en el cual los testigos, señalan que los demandantes fueron los que remodelaron el segundo piso aproximadamente en el año 2006 y que se encuentran en posesión por más de 20 años. 28.- En conclusión, si bien en el presente caso, se acredita una posesión continua, pública y pacífica por más de 10 años, aproximadamente desde marzo del año 2006, mediante los documentos presentados por la parte demandante, así, como, las declaraciones testimoniales, y mediante el reconocimiento realizado por el arquitecto Rodil Valdemar Gonzales Castillo, según acta de fojas 707, respecto del Contrato Privado de Construcción de fecha 01.03.2006 que obra a fojas 47-48 (documento más antiguo), sin embargo, no se ha logrado acreditar la posesión con *animus domini*, en tal sentido, teniendo en cuenta que, en los procesos de prescripción adquisitiva, no basta acreditar la posesión continua, pacífica y pública por el tiempo de diez años, sino que es un requisito copulativo a los demás, el hecho de acreditar que la parte accionante viene poseyendo con **animus domini**; la presente demanda resulta infundada, por no haberse acreditado este último en el caso de autos. **SENTENCIA SOBRE DESALOJO (...). Análisis del caso concreto:** 33.- Conforme se advierte del acta de audiencia única, en el presente caso se fijaron los puntos controvertidos: - Determinar si la demandante se encuentra legitimada para interponer proceso de desalojo respecto del inmueble ubicado en la calle Santo Domingo N° 329, segundo piso (actualmente calle Santo Domingo N° 331), Urbanización El Recreo – II Etapa, Distrito y Provincia de la Trujillo; - Determinar si los demandados María Josefina Leal De Rojas y Eduardo Luis Rojas Zegarra, vienen poseyendo el inmueble litigioso sin contar con algún título posesorio (ocupantes precarios) o, por el contrario, acreditan tener derecho a poseer el referido bien; y, - Determinar si los demandados María Josefina Leal De Rojas y Eduardo Luis Rojas Zegarra están obligados a desocupar y entregar el inmueble litigioso a favor de la demandante. 34.- Respecto al primer punto controvertido, de los medios probatorios presentados por la parte demandante, se observa que a fojas 16-36, obra copia literal del inmueble objeto de Litis, en el cual se observa que la demandante es la propietaria del inmueble, de ahí que se corrobora su legitimidad para obrar en la presente acción. Y a pesar de que los demandados aseguran que la real propietaria del inmueble fue doña Rosalvina Zegarra Vda. de Rojas (madre del demandado y suegra de la demandada) fue desde 1972 sin embargo por asuntos familiares autorizó a su hija Marina Artemia Rojas Zegarra (hermana del demandado) para que figurara como adquirente de dicho bien que le había transferencia la Caja de Ahorros de Lima-Sucursal Trujillo y para que en



1973 se inscriba como aparente titular registral; tal hecho no ha sido demostrado en el presente proceso, así como tampoco se ha demostrado que la compra venta realizada a favor de los anteriores propietarios haya sido igualmente, simulado, no siendo tampoco parte de la presente controversia, determinar la simulación de los referidos actos jurídicos; en tal sentido ante el argumento referido al hecho de la existencia de la simulación; no corresponde dilucidarse en la presente causa, dejando a salvo el derecho del demandado a fin de que lo haga valer conforme a ley en el proceso pertinente. 35.- En cuanto al segundo punto controvertido consistente en determinar si los demandados María Josefina Leal De Rojas y Eduardo Luis Rojas Zegarra, vienen poseyendo el inmueble litigioso sin contar con algún título posesorio (ocupantes precarios) o, por el contrario, acreditan tener derecho a poseer el referido bien. Se advierte que, los demandados alegan haber adquirido el segundo piso por prescripción adquisitiva de dominio, haciendo referencia al proceso acumulado al presente proceso signado con el número 4347-2016, en el cual ya se ha emitido pronunciamiento, conforme a los considerandos expuesto, declarándose infundada la demanda, por lo cual, bajo tal contexto, de los medios de prueba adjuntados, por los demandados no existe ninguno que justifique su posesión en el bien sub Litis. 36.- Concluyendo, en el presente caso se ha logrado determinar, los requisitos para declarar fundada la pretensión sobre desalojo, por concurrir conjuntamente dos situaciones; por un lado, la parte demandante ha cumplido con acreditar el derecho a la restitución del bien sub litis, en su condición de propietaria y por otro lado, la parte demandada no ha cumplido con acreditar que su posesión se encuentre justificada con algún título que le otorgue el derecho a poseer el citado inmueble, de lo que se concluye que ésta parte tienen la calidad de ocupantes precarios y en consecuencia corresponde que desocupen y entreguen el bien inmueble antes mencionado a favor de la demandante". Contra esta resolución judicial, la parte recurrente, a través de su escrito de apelación, propone básicamente **seis cuestionamientos impugnatorios**, los cuales serán atendidos a continuación.

12. En el **primer cuestionamiento de apelación** la parte recurrente sostiene que se ha soslayado el hecho de que la transferencia de propiedad y posesión a título gratuito por parte de la entonces primigenia y auténtica propietaria Aurea Rosalvina Zegarra Vda. De Rojas a favor de los recurrentes fue de forma verbal, justamente al amparo de las buenas relaciones familiares que se guardaban y mantenían entre ellos, lo cual es compatible con las máximas de la experiencia, por lo que el hecho que no exista documentación de ello, no afecta la existencia de las mismas. Siendo ello así, no es viable que se pretenda que exista algún contrato en físico,



más aún cuando de una interpretación sistemática del Código Civil se concluye que si bien para la donación de un bien inmueble se requiere escritura pública, bajo sanción de nulidad, también es cierto que de conformidad con el artículo 225 del mismo cuerpo de leyes, no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo, pues puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo. En ese sentido, la falta de documento sobre tal transferencia no significa la negación de su existencia; aun así, puede suplirse por otros medios probatorios como lo son los documentos consistentes en el Contrato Privado de Construcción de fecha 01 de marzo de 2006 (anexo 1-H del escrito de demanda), Contrato Privado de Construcción de fecha 02 de mayo de 2006 (anexo 1-K del escrito de demanda) y en el Acta de Avance de Obra y Recepción Provisional de fecha 04 de abril de 2006 (anexo 1-I del escrito de demanda).

13. Al respecto, es de precisar que el artículo 1625 del Código Civil prescribe lo siguiente:

"Artículo 1625.-

La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad".

14. Así, el contrato de donación estaría sujeto a un requisito de forma, siendo que en la doctrina, esta excepción a la libertad de forma, ha sido explicada en los siguientes términos:

*"Los contratos sujetos a la forma de la escritura privada toleran también una forma diferente, esto es, la de **la escritura pública** (...). Con mayor razón: **tratándose de una forma más solemne y más garantista** (...).*

*En razón de ello, para algunos contratos particularmente "delicados" la escritura pública —en la cual las partes están flanqueadas por un profesional del derecho investido de especiales deberes y responsabilidades en orden a la celebración de su contrato— **es la única forma practicable.***

Debe hacerse por escritura pública la donación (...) enriquecer a otros sin retribución es acto grave, por el cual es máxima la exigencia de ponderación; declarar la correspondiente voluntad ante el notario, que la recoge y aclara las implicaciones, es un buen antídoto contra donaciones precipitadas o poco concientes¹².

² ROPPO, Vincenzo, *El contrato*, Trad. Nélvor Carreteros, Trad. a cura de Eugenia Ariano, Lima: Gaceta Jurídica, 2009, pp. 221-222.



15. Tal como resulta evidente, este tipo de contrato, a fin de que sea válido y por ende eficaz, debe estar contenido en una escritura pública, pues de lo contrario será nulo, en observancia a lo dispuesto en el inciso 6 del artículo 219 del Código Civil. Así, estaría sujeto a un requisito de forma *ad solemnitatem*.

16. En la jurisprudencia también se ha entendido en el mismo sentido. Así, en la Casación Nro. 02197-2006-Ica, se precisó:

*"Conforme a lo dispuesto en el artículo 1625 del Código Civil, la donación de inmuebles debe hacerse por escritura pública, mandato legal que **constituye una formalidad esencial para la validez de esta**, como establece el artículo 140 inciso 4 del mismo Código, **construyendo la omisión causal de nulidad conforme al artículo 219 inciso 6 del mismo Cuerpo de leyes**".*

También en la Casación Nro. 2083-2006-Puno:

*"Conforme a lo dispuesto en el artículo 1625 del Código Civil, la **donación de inmuebles es un contrato formal y solemne, y debe constar en escritura pública**, con expresión clara de su propósito, indicación individual del bien, de su valor real y de las cargas que debe satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad**".*

Y finalmente en la Casación Nro. 2991-2007-Huaura:

*"(...) **la manifestación de voluntad de la donación debe ser examinada en el acto de otorgamiento de la Escritura Pública al nacer en ese momento el acto de donación por estar sujeto a solemnidad**".*

17. Por ello, el contrato de donación no puede existir sin el documento público denominado escritura pública, pues un requisito primordial para su validez y existencia es que esté contenido en esta, por lo que depende de la existencia de dicha forma. Así, si no hay escritura pública, no se puede hablar propiamente de una donación de bienes inmuebles que haya surtido efectos.

18. De la misma manera opina la jurisprudencia, siendo que en la Casación Nro. 4916-2006-Lima se precisó:

*"(...) En lo que respecta a la primera de las indicadas (forma ad solemnitatem), se tiene que el acto jurídico será válido si se cumple con la forma establecida en la ley; es decir, que **el documento es consustancial al acto, éste no puede***



existir sin el documento y la ausencia o defecto de la forma determina la invalidez del acto jurídico porque la forma la dota de eficacia”.

- 19.** Ingresando al caso concreto, lo sostenido por la parte recurrente no resulta ser correcto, toda vez que, en el caso de la donación de bienes inmuebles, esta, para su validez y eficacia, requiere de que esté contenida en una escritura pública (siendo el único documento que puede probar que se haya concretado), tal como prescribe el artículo 1625 del Código Civil, por lo que no resultaría aplicable lo prescrito en el artículo 225 del mismo cuerpo de leyes.
- 20.** De este modo, no basta invocar a las buenas relaciones familiares para reemplazar al requisito de forma que ha previsto la misma ley que debe cumplirse en el caso de este tipo de contratos.
- 21.** Aunado a ello, tampoco las máximas de las experiencias pueden suplir a tal requisito de validez legal, siendo que aquellas solo se emplearan como un sucedáneo de medios probatorios, esto es, para servir como base en el razonamiento judicial para probar un hecho que se afirma en la hipótesis fáctica contenido en los escritos postulatorios, mas no para dotar de validez y eficacia a determinado negocio jurídico sujeto a un requisito de forma, de acatamiento obligatorio, bajo sanción de nulidad. Por ello, el cuestionamiento impugnatorio analizado debe ser rechazado.
- 22.** En el ***segundo cuestionamiento impugnatorio*** se sostiene que bajo las reglas de la máxima de la experiencia, ¿qué persona se arriesga a invertir su dinero sabiendo que sobre lo que va a construir su edificación no le pertenece en propiedad?, ¿qué persona se arriesga a invertir su dinero sabiendo que sobre lo que va a construir su edificación no le pertenece en propiedad. Si lo hace, es porque evidentemente tiene la certeza que la base sobre la que pretende construir es de su propiedad y no va a perder absolutamente nada, como en el presente caso de los demandantes que a la fecha de la construcción (2006) ya se habían consolidado como poseedores usucapientes a título de propietarios (animus domini). Por otro lado, qué constructor se va a arriesgar a construir sobre una base que no le pertenece a un propietario, sabiendo que tarde o temprano va tener problemas con la construcción y su paralización ante el reclamo “de un supuesto dueño”.



23. Al respecto, la figura de las máximas de la experiencia, contenida en el artículo 281 del Código Procesal Civil, ha sido prescrito en los siguientes términos:

"Artículo 281.- Presunción judicial

*El razonamiento lógico-crítico del Juez, **basado en reglas de experiencia** en sus conocimientos y a partir del presupuesto debidamente acreditado en el proceso, contribuye a formar convicción respecto al hecho o hechos investigados".*

24. Sobre el particular, en la doctrina se ha precisado:

*"(...) no podemos poner en el mismo plano a las reglas lógicas con las reglas de la ciencia y **las máximas de la experiencia**. En efecto, las dos últimas como **generalizaciones empíricas, tienen por objeto transmitir un conocimiento respecto a cómo es el mundo y, por tanto, sobre la verdad de la conclusión de la inferencia a partir de determinados datos probatorios que la fundamentan**. Por ejemplo, la conclusión: "el oro es un metal" tiene fundamento en el hecho de que "los metales se dilatan con el calor", y su fuerza radica en la regla de la ciencia que expresa: "todos los metales se dilatan con el calor" (deducción). La proposición "el contrato de compraventa celebrado entre X y Z fue sido simulado para perjudicar el cobro del crédito por parte de Y a X" tiene su fundamento en los datos probatorios expresados en el ejemplo puesto sobre el particular, y su fuerza proviene de la **máxima de la experiencia que sirve de enlace entre ambos extremos (inferencia probabilística)**. **En ambos casos la conclusión expresa el conocimiento sobre la verdad de ciertos hechos, necesaria en el primero, probable en el segundo, y ello se debe al papel que cumplen las generalizaciones empíricas como reglas descriptivas que enuncian las relaciones que se producen en el mundo (...)"³.***

25. De este modo, las máximas de la experiencia pasarían a ser una generalización empírica, que permite transmitir un conocimiento al juez respecto a cómo es el mundo, y por tanto, sobre la veracidad de la conclusión de la inferencia a la cual ha llegado a partir de datos probatorios que la sustentan.

26. Ingresando al caso concreto, tenemos que lo sostenido por la parte recurrente no se ajusta a la estructura de las máximas de la experiencias, toda vez que si lo que dijese fuese cierto (respecto a que nadie invertiría ni construir una edificación sobre un bien que conoce que no es de su

³ Zavaleta, Roger, Comentario al artículo 281, en Renzo Cavani (Coord.), Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas, t. II, Lima: Gaceta Jurídica, 2016, p. 630.



propiedad), no existirían las figuras de la accesión por mala fe (artículo 943 del Código Civil), en la que precisamente se tiene que alguien que no es propietario del suelo construye pese a ello sobre él; es decir, el ordenamiento jurídico ha previsto situaciones en las que existen persona que pese a saber que no cuentan con la titularidad de la propiedad, igual han decidido, bajo su propio riesgo, edificar sobre este. De este modo, el cuestionamiento impugnatorio analizado debe ser rechazado.

- 27.** En el **tercer y cuarto cuestionamiento de apelación** se sostiene que la jueza afirma que el Acta de acuerdo Familiar de fecha 04 de setiembre de 2009 y el Acta de Acuerdos de Independización de fecha 07 de setiembre de 2009 carecen de valor probatorio para acreditar el *animus domini*; sin embargo, tales documentos, en coherencia a lo estipulado en los artículos 233 y 234 del Código Procesal Civil, sirven para acreditar un hecho, y como tal tienen valor probatorio, aunque no tengan fecha cierta, y más aún cuando ha sido reconocido expresamente por sus autores. Asimismo, se trataba de un acuerdo familiar, por lo que, atendiendo a las máximas de la experiencia, todos actuaron de buena fe.
- 28.** Al respecto, el artículo 366 del Código Procesal Civil prescribe: *“El que interpone apelación debe **fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución**, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria”*. Esta norma contempla el denominado principio de impugnación privada, por el cual la adecuada fundamentación del recurso pasa a ser un presupuesto fundamental de la apelación.
- 29.** Así, la jurisprudencia nacional, en la Casación Nro. 611-97-Callao, ha referido que: *“La ley procesal prescribe el cumplimiento a cabalidad con los requisitos de fondo lo cual significa la indicación de las razones por las que las normas denunciadas debieron aplicarse al caso concreto. Por tanto, **la sola enumeración del agravio no satisface el requisito de la debida fundamentación**”; y en la Casación Nro. 1203-99-Lima ha señalado: **“Es indispensable que el recurso de apelación contenga una fundamentación del agravio, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución impugnada y precisando su naturaleza de tal modo, que el agravio fija la pretensión a la Sala de Revisión, pues la idea de perjuicio ha de entenderse como base objetiva del recurso”**.*
- 30.** De este modo, tal como ha orientado la doctrina, **“no es suficiente alegar un agravio con meros argumentos vagos y confusos, ni limitarse a citar ejecutorias y doctrinas sin indicar su pertenencia al caso. Se requiere que se**



formule el sustento de la pretensión impugnatoria, sus fundamentos, sus razones y no se limite a una simple referencia a lo que surge de autos, caso contrario, nos encontraremos ante una fundamentación insuficiente que no justificaría la concesión del recurso⁴.

- 31.** Por ende, si es que los agravios esbozados no cuestionan un error de hecho o de derecho de la apelada o no se encuentran debidamente fundamentados, no se podrá emitir pronunciamiento alguno sobre ellos, por lo que corresponderá al juez revisor rechazarlos de plano.
- 32.** Ingresando al análisis del escrito de apelación, tenemos que la parte recurrente en sus cuestionamientos impugnatorios refiere que la jueza afirma que el Acta de acuerdo Familiar de fecha 04 de setiembre de 2009 y el Acta de Acuerdos de Independización de fecha 07 de setiembre de 2009 carecen de valor probatorio para acreditar el *animus domini*; sin embargo, tales documentos, en coherencia a lo estipulado en los artículos 233 y 234 del Código Procesal Civil, sirven para acreditar un hecho; **sin embargo**, con ello ha esbozado dos argumentos totalmente genéricos, que no incide en específico en algún error de derecho o derecho que haya incurrido la jueza de instancia.
- 33.** En efecto, no ha explicado cómo dichas pruebas probarían el *animus domini* que alega, más si tenemos en cuenta que, más allá de no contar con fecha cierta, tales actas no tuvieron peso probatorio para la jueza de instancia por las siguientes razones:
- 33.1.** Respecto al Acta de Acuerdos Familiar Rojas Zegarra de fecha 04 de setiembre del 2009, se tiene que fue suscrito por Alberto Ernesto Rojas Zegarra, Olga Violeta Rojas de Torres y Marina Artemia Rojas Zegarra, en el cual se tomaron acuerdos sobre el alquiler del inmueble ubicado en la calle Santo Domingo 329 Urb. El Recreo de esta ciudad; así también se nombró al ahora demandante para que, en su representación firme el contrato de alquiler y realice la cobranza; **no obstante**, según copia literal del área de mayor extensión, se observa a fojas 39-40, que en el mismo año, los propietarios registrales lo conformaban las personas de Juan Carlos Aróstegui Robles y Teodolinda Oropez de Aróstegui (titulares registrales desde enero del 2005 hasta julio del 2012), por lo que el contenido del citado acuerdo carece de relevancia jurídica al haber sido suscrito por personas que no eran los propietarios; por otro lado, en dicha acta, no se

⁴ LEDESMA, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II, Gaceta Jurídica, Lima, 2008, p. 156.



menciona las circunstancias en que el demandante entró en posesión del inmueble.

33.2. Respecto al Acta de Acuerdos Independización de fecha 07 de setiembre del 2009, de este documento se aprecia que fue suscrita por Alberto Ernesto Rojas Zegarra, Olga Violeta Rojas de Torres, Marina Artemia Rojas Zegarra y el ahora demandante, Eduardo Luis Rojas Zegarra, allí se menciona sobre la instalación del medidor de agua y el punto de energía para el segundo piso, y se deja constancia de la representación otorgada al demandante Eduardo Luis Rojas Zegarra para que gestione la independización de la casa habitación de la calle Santo Domingo 329 Urb. El Recreo de la ciudad de Trujillo, también se menciona que los gastos que se incurran en las gestiones de independización, pagos de alcabala, gastos notariales y registrales, serán prorrateados entre los hermanos Marina, Violeta y Alberto Rojas Zegarra del primer piso y Eduardo Rojas Zegarra del segundo piso; por otro lado, si bien, en este documento existe un acuerdo sobre la independización del área de mayor extensión que se encuentra inscrita en la Partida 11001825, de tal manera que los intervinientes actuarían como si fueran propietarios; ***sin embargo***, de la copia literal de la referida partida se observa que en el 2009 los propietarios eran las personas de Juan Carlos Aróstegui Robles y Teodolinda Oropez de Aróstegui; por lo que no causa convicción por sí sola el acta para acreditar el *animus domini*, más aún si el mismo demandante reconoce la titularidad de la propiedad del citado Juan Carlos Aróstegui Robles, mediante el poder otorgado a su persona mediante escritura pública que obra a fojas 244 a 247.

34. Por ello, al no ser respetado el principio de impugnación privada, por invocar argumentos totalmente genéricos que no se pueden constituir como un real agravio o error, los cuestionamientos impugnatorios analizados deben ser rechazados.

35. En el ***quinto cuestionamiento impugnatorio*** se sostiene que si bien el demandante hizo las gestiones ante el SATT e Hidrandina, en virtud del poder otorgado por los entonces "propietarios registrales", entonces cómo se explica que tenga consigo los formularios, solicitudes, recibos de cobranza y comprobantes de pago ante el SATT, el contrato de suministro de energía eléctrica, formularios, solicitudes, recibos de luz y comprobantes de pago ante Hidrandina, el contrato de suministro y prestación de agua potable y



alcantarillado sanitario, formularios, solicitudes, recibos de agua y comprobantes de pago ante Sedalib; entre otras cosas. A partir de esto, se debió inferir la situación real de los demandantes, esto es, ser poseedores usucapientes a título de propietarios (animus domini), no solo recurriendo al material probatorio típico, sino también a través de los sucedáneos.

36. Al respecto, es importante señalar que el artículo 196 del Código Procesal Civil prescribe:

*“Salvo disposición legal diferente, **la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos**”.*

37. Asimismo, en la Casación Nro. 290-2014-Lima se ha precisado lo siguiente:

“La carga constituye la necesidad de realizar determinados actos en el ejercicio de un derecho para no perjudicarlo, el apremio que produce el incumplimiento de la carga probatoria se evidencia en la sentencia (o auto final), pues si el juez no está convencido de los hechos afirmados por las partes, no puede dejar de emitirla, sino que deberá de aplicar las reglas de la carga de la prueba, perjudicando a quien no probó los hechos que alegó, es decir a quien no cumplió con la carga de probar”.

38. La carga de la prueba supone que quien contradice un hecho alegando uno nuevo debe ofrecer medios probatorios para dotar de fuerza probatoria a su hipótesis fáctica; de lo contrario, en virtud del artículo 200 del Código Procesal Civil (que resulta aplicable también, de manera sistemática, a las pretensiones impugnatorias), dichos hechos se tendrán por no verdaderos y el recurso será declarado infundado.

39. Por otro lado, se debe de tener presente que cualquier cuestionamiento a la validez o eficacia de un medio de prueba admitido al proceso se debe realizar a través de una cuestión probatoria, la cual engloba a la tacha y a la oposición.

40. En caso de los medios probatorios documentales, la cuestión probatoria pertinente será la tacha, la cual es una especie del género cuestión probatoria cuyo objeto es quitar validez o restarle eficacia a un medio de prueba, en razón de existir algún defecto o impedimento respecto de él. En efecto, a través de ella las partes sostienen la nulidad o falsedad de la prueba documental; de este modo, ***si se invoca la falsedad, se tiene que probar que el documento tachado resulta ser uno no auténtico***



por no guardar su contenido o la firma en él impresa correspondencia o identidad con la realidad del acto o hecho acontecidos o con la impresa correspondencia o identidad con la realidad del acto o hecho acontecidos (especialmente si son inexistentes) **o con la persona a quien se le atribuye. La nulidad**, en cambio, **supone la existencia de un documento inidóneo para surtir efectos jurídicos por haberse inobservado en su elaboración los requisitos o condiciones exigidos por el ordenamiento legal bajo sanción de nulidad**⁵.

- 41.** En el caso en concreto, lo que realmente estaría buscando la parte recurrente es que carezca de validez probatoria el poder por escritura pública contenido de folios 244 a 247, afirmando que existirían otras pruebas que demostrarían que realmente el demandante **EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA** no actuó propiamente como representante de **JUAN CARLOS AROSTEGUI ROBLES** y **TEODOLINDA OROPEZ DE AROSTEGUI**; no obstante, con ello prácticamente lo que buscaría es que en esta instancia se tache tal documental, lo cual no es posible atendiendo que en primera instancia no se cuestionó su validez y por ende podía ser plenamente valorado por la jueza de instancia.
- 42.** En efecto, si la parte recurrente deseaba que carezca de valor probatorio el citado poder de representación, debió de cuestionar su validez de forma oportuna, y no esperar que se emita la sentencia de primer grado para recién hacerlo en esta instancia. Así, si se aceptase el pedido implícito del recurrente, lo que se estaría generando es una lesión al derecho de probar de la parte demandada, derecho que se constituye como un fundamental, al formar parte del derecho fundamental procesal a la tutela jurisdiccional efectiva contenida en el inciso 3 del artículo 139 de la Carta Magna.
- 43.** Finalmente, en el **último cuestionamiento impugnatorio** se sostiene que en relación a las testimoniales de los testigos actuadas en la continuación de audiencias de pruebas (véase acta de fecha 27 de marzo de 2018), resulta incoherente que por un lado se cuestione las declaraciones en el sentido que la posesión inicia en el año 2006, pero por otro lado hace suyo lo afirmado

⁵ DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA. *Manual del Proceso Civil. Todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales*, t. I, Lima, Gaceta Jurídica, 2015, p. 474.



por los testigos sobre la posesión de bien *sub litis* por 20 años en calidad de dueños.

44. Como componente del contenido esencial del derecho a un debido proceso, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales supone una garantía según la cual el Juez se encuentra obligado a fundamentar su decisión, esgrimiendo motivos y razones que le sirven de sustento, desde cuya perspectiva, la argumentación jurídica constituye el medio indispensable para materializar o tangibilizar este **derecho-garantía**. Se estima que una debida motivación se encuentra correlacionada con otros componentes esenciales del debido proceso como son el **derecho de defensa y el de la instancia plural**, en la medida que la sustentación de la decisión judicial en razones suficientes, permitirá a aquella parte que se sienta disconforme con lo resuelto, efectuar los cuestionamientos fácticos y jurídicos, en la medida que el razonamiento claro y fundamentado del Juez así lo permita; pero además, también el superior jerárquico habilitado para conocer el proceso en revisión, podrá evaluar y calificar de manera consistente los argumentos del Juez cuestionados en la apelación; **de esta manera, la motivación tiene la doble perspectiva de deber y derecho para el Juez y de derecho para las partes.**

45. Nuestro ordenamiento jurídico impone al Juez el deber de motivar las resoluciones; así, el artículo 139 de la Constitución de 1993 establece que: **"Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustenta"**. Asimismo, a nivel legal tenemos que el artículo 50 del Código Procesal Civil prescribe: **"Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) 6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia"**.

46. Al respecto, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente Nro. 00728-2008-PHC/TC-Lima, Giuliana Flor de María Llamuja Hilares, de fecha 13 de octubre del 2008, ha señalado:

"6. (...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso (...).



7. El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales (...).

47. Aunado a ello, en el mismo caso, el Tribunal Constitucional ha señalado, como supuesto que viola el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, al vicio de deficiencia en la justificación interna, el cual es definido por dicho órgano jurisdiccional de la siguiente manera:

"b) Falta de motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe **invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión**; y, por otro lado, **cuando existe incoherencia narrativa**, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; **sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa**".

48. Ingresando al análisis de la sentencia impugnada, este colegiado advierte que no existe incoherencia narrativa en la apelada en lo que respecta a las testimoniales actuadas en la continuación de la audiencia de pruebas. En efecto, lo único que hizo la jueza de instancia en el considerando 27 es reproducir la afirmación de los testigos, en el siguiente sentido:

"Así mismo, los recibos de HIDRANDINA correspondiente a los años 2010 a 2015 de fojas 75-87, tienen el nombre de los propietarios registrales, al respecto es de advertir que los demandantes no realizaron las gestiones a fin de que el recibo salga a nombre de ellos como clientes; en cuanto a los demás documentos que obran de fojas 88 a fojas 170, así como la declaración de los testigos, acreditan la posesión de los demandantes desde el año 2006 aproximadamente, así se advierte del acta de continuación de audiencia de fojas 740-748 en el cual **los testigos, señalan que los demandantes fueron los que remodelaron el segundo piso aproximadamente en el año 2006 y que se encuentran en posesión por más de 20 años**".



49. Con lo cual no es que la jueza de instancia haya aceptado que los demandantes tengan *animus domini*, sino únicamente que vienen poseyendo el bien *sub litis* desde aproximadamente el año 2006, lo cual determina que tenga una posesión pacífica, pública y continúa por más de 10 años, pero no en la calidad de propietario.
50. Por las razones antedichas, también corresponde rechazar el último cuestionamiento impugnatorio, y al no existir otros que logren enervar lo decidido por la señora Jueza de instancia, corresponde a esta Superior Sala **CONFIRMAR** la resolución impugnada.

V. DECISIÓN. -

Estando a las razones expuestas, quienes suscribimos como Jueces Superiores integrantes de la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, impartiendo justicia a nombre de la Nación.

DECIDIMOS:

5.1. DECLARAR: INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por **SOCIEDAD CONYUGAL INTEGRADA POR EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA** y **MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS**, mediante escrito de folios mil ciento treinta y siete a mil ciento cincuenta y cinco.

5.2. CONFIRMAR: la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número **TREINTA Y SEIS**, de fecha diecisiete de enero del dos mil veintidós, obrante de folios mil ciento doce a mil ciento veintiocho, en los extremos que resolvió:

"1) DECLARAR (...) **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA** y **MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, contra **RUBELA ELIZABETH ALARCON ARTEAGA**. **2) DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por **RUBELA ELIZABETH ALARCÓN ARTEAGA** sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra **EDUARDO LUIS ROJAS ZEGARRA** y **MARÍA JOSEFINA LEAL DE ROJAS**. En consecuencia, **SE ORDENA** en el plazo de seis días los demandados desocupen y entreguen el inmueble consistente en el segundo piso del inmueble ubicado en la calle Santiago Domingo Nro. 329-331 (antes número 329), Lote 05, Mz. Q, Urb. El Recreo – II Etapa, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida 11001825 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, consiste en una vivienda situada en el segundo piso del mencionado inmueble con ingreso por la puerta signada con el número 331".



Anótese, notifíquese y devuélvase oportunamente. **Actuó como Ponente, el señor Juez Superior Titular, Dr. David Florián Vigo.**

SS.
CHÁVEZ GARCÍA
LLAP UNCHÓN
FLORIÁN VIGO