

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAJAMARCA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

---

Expediente N°	:	<b>00520-2017-0-0602-JM-CI-01</b>
Procedencia	:	Juzgado Civil Transitorio de Cajabamba
Demandante	:	María Soledad Velásquez de Tapia
Demandado	:	María Luz Velásquez de Salaverry y otros
Materia	:	Nulidad de Acto Jurídico y otros

---

**SENTENCIA DE VISTA N° - 2022**

**Resolución N° 30**

Cajamarca, 06 de diciembre  
del año dos mil veintidós.-

**I. VISTOS:**

**Materia.**

Apelación interpuesta por los demandados, procurador público del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (folios 433-440) y Luis Antonio Gálvez Saavedra, en representación de sus patrocinados Carlos Alberto Salaverry Paredes y María Luz Velásquez Tirado de Salaverry (folios 441-460), contra la sentencia N° 3-2022, contenida en la resolución N° 23 de fecha 13 de enero del 2022, que declaró fundada la demanda interpuesta por María Soledad Velásquez de Tapia, contra los apelantes y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otros.

**La apelación del COFOPRI, se sustenta en los siguientes argumentos:**



- a) No se ha efectuado un estudio adecuado del procedimiento administrativo efectuado, para otorgar el título de propiedad a los codemandados Carlos Alberto Salaverry Paredes y María Luz Velásquez Tirado de Salaverry, incurriendo en motivación aparente e insuficiente; ya que el trámite ha sido diligente y ajustado a las normas respectivas, presumiendo la buena fe y la validez de la documentación presentada.
- b) En el caso sub-materia, se identificó la posesión que ejercían los codemandados mencionados, por el plazo previsto en la norma, sin que se haya presentado documento alguno que acredite derecho de propiedad anterior sobre dicho predio.
- c) Se equivoca la apelada, al señalar la condena en costas y costos en forma solidaria entre los codemandados, porque su representada es una entidad pública, exonerada de dicho pago.

**La apelación de los demandados Carlos Salaverry y María Velásquez, se funda en lo siguiente:**

- i) No se han observado los principios del debido proceso, motivación de las resoluciones judiciales y tutela jurisdiccional.
- ii) Se ha tramitado este proceso en la vía ordinaria civil, cuando le correspondía el proceso contencioso administrativo, al haberse emitido el título de propiedad, por COFOPRI.
- iii) No se ha acreditado la finalidad ilícita de los recurrentes, ya que cumplieron con todos los requisitos señalados en el Art. 58° del D.S. 030-2008-VIVIENDA, no ha habido despojo de derecho de propiedad alguno, ya que han poseído como propietarios.
- iv) No se ha probado que Nivarda Leonor Farres Fernández, haya sido esposa de Emiliano Tirado Moreno, tampoco que el gobernador de Cajabamba, haya sido hermano del recurrente; por ende, debían desestimarse tales dichos no probados de la demandante.



- v) Tampoco se ha acreditado que el predio a que se refiere el acto jurídico materia de nulidad, tenga como antecedente la escritura pública del 11 de febrero de 1932, ya que en dicho documento, se aprecia que Emiliano Tirado, adquirió el predio para sus hijos menores habidos con Nivarda Leonor Farres y para los que tenga después con ella; por lo que, se trataría de un contrato en favor de terceros, quienes eran menores de edad a la fecha de la celebración de dicho acto jurídico.
- vi) No se ha probado que Luciana Natividad Tirado Farres u otros beneficiarios de dicho contrato, hayan regularizado el uso de ese derecho, al adquirir la mayoría de edad, por lo que éste habría prescrito. En consecuencia, el predio nunca pasó a formar parte del patrimonio de la mencionada ni de los demás beneficiarios de la estipulación en favor de terceros.
- vii) Los recurrentes no han procedido de mala fe ni vulnerando las buenas costumbres o normas expresas.

## **II. RAZONAMIENTO:**

### **➤ *Precisión necesaria:***

1. Resulta necesario realizar un resumen del *íter* procesal, a fin de identificar las pretensiones de la demandante y lo expuesto por los demandados, estableciendo la correspondencia respectiva entre las pretensiones de las partes y lo resuelto en la apelada. Es relevante realizar dichas precisiones, debido a que este proceso se ha tramitado por más de cinco años y por ende, requiere una respuesta adecuada del órgano jurisdiccional revisor, a fin de evitar mayores e innecesarias dilaciones:
  - ✓ Como es de verse de los escritos de demanda y subsanación (folios 22-36/40-41), María Soledad Velásquez de Tapia, demandó como pretensión principal, la nulidad del acto jurídico de compraventa,



contenido en el título de propiedad s/n de fecha 16 de diciembre de 2009, otorgado por COFOPRI-Cajabamba y la Municipalidad Provincial de Cajabamba, relativo al predio urbano-casona inscrita en la partida N° P32013467, asiento 0002 de la Zona Registral II sede Chiclayo, de 865.6 m<sup>2</sup>, ubicado en la intersección de los Jres. Lara y Blondel, de Cajabamba, hoy Mz. 153 Lt. 08; por las causales de falta de fin ilícito y por ser contrarios a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres. Citó como demandados a Luz Velásquez Tirado de Salaverry, Carlos Salaverry Paredes, COFOPRI y la Municipalidad Provincial de Cajabamba.

Como primera pretensión accesorias, demandó la cancelación del asiento registral de la partida electrónica P32013467, que corre a nombre de María Luz Velásquez Tirado de Salaverry y de Carlos Salaverry Paredes.

Como segunda pretensión accesorias, la entrega del bien inmueble antes descrito a la demandante, por ser su propiedad, así como de los herederos Velásquez Tirado.

El fundamento de sus pretensiones, es que los demandados Carlos Salaverry y María Velásquez, se hicieron empadronar y luego titular como propietarios del predio sub-materia, ante COFOPRI, con intervención de la Municipalidad Provincial de Cajabamba, conforme a las leyes que promovían el acceso a la propiedad formal; pero mintiendo y presentando documentación inexacta (constancia de posesión firmada por el hermano del citado demandado, entre otros), así como contando con la complicidad de funcionarios del COFOPRI; porque dicho predio es un bien que les corresponde a los herederos Velásquez Tirado (la demandante, la demandada María Luz Velásquez de Salaverry y otros dos hermanos), porque fue patrimonio de su señora madre Lucila Natividad Tirado Farres, fallecida intestada el 13 de abril de 2017, quien se declaró única heredera de su padre Emiliano Tirado



Moreno, éste a su vez, lo habría adquirido mediante escritura pública de compraventa de fecha 11 de enero de 1932, de Julio Ávila Rodríguez y Agueda Fernández Rodríguez. Por ende, dicha titulación es írrita, porque ningún copropietario puede adquirir por prescripción un bien proindiviso; por lo que, se ha actuado en contra de normas expresas y con la finalidad ilícita de despojar a los demás herederos copropietarios.

- ✓ Los demandados Carlos Alberto Salaverry Paredes y María Luz Velásquez de Salaverry, dedujeron las excepciones de incompetencia por razón de la materia y de litispendencia; sustentando sus pretensiones, en que, tratándose de que el título de propiedad cuya validez se cuestiona, fue otorgado por una entidad pública, luego de seguido un procedimiento administrativo, debió seguirse el trámite mediante un proceso contencioso administrativo, luego de agotar la vía administrativa y en cuanto a la litispendencia, porque la misma demandante ha incoado el proceso N° 00519-2017-0602-JM-CI-01, contra los excepcionantes y sus hijos Salaverry Velásquez, sobre nulidad de acto jurídico, el mismo que se encontraba en trámite.

En su contestación de demanda, señalan que solicitaron a COFOPRI, la formalización de su propiedad respecto al predio sub-litis, conforme al Art. 11.1 de la Ley 28687, presentando la documentación requerida y por ello, se les otorgó el título respectivo, el que fue inscrito y siendo un acto administrativo, debió cuestionarse en la vía contenciosa administrativa y por las causales de nulidad de un acto de esa naturaleza; que su validez es incuestionable, no hay fin ilícito ni es un acto no permitido por ley expresa; por lo que debe desestimarse la demanda en todos sus extremos. Agregan que como propietarios, han transferido en anticipo de legítima dicho bien a sus hijos Sandra Luz, Carlos Felipe, María Livia, César Orlando, David Wilson, Felipe Santiago, Erla Lisbet, Katerine Anadet, William Estuardo, Víctor Raúl, Susi Carolain y Alicia Virginia Salaverry



Velásquez; razón por la que, se ha tramitado otro proceso sobre nulidad de éste último acto jurídico.

- ✓ Por su parte la demandada COFOPRI, también dedujo la excepción de incompetencia por razón de la materia, por los mismos fundamentos que sus codemandados y en su escrito de contestación de demanda, incidió en la incompetencia del juzgado por tratarse de cuestionar la validez de un acto administrativo; agregó que el procedimiento de titulación, fue arreglado a ley y por ello, el título otorgado a sus codemandados Salaverry Velásquez, es válido.
- ✓ Por resolución N° 01 de fecha 26 de noviembre de 2020 (folios 269-276), se declaró infundadas ambas excepciones y por resolución N° 05 de fecha 11 de marzo de 2021<sup>1</sup>, se confirmó lo resuelto.
- ✓ La demandada Municipalidad Provincial de Cajabamba, se apersonó al proceso, pero no contestó la demanda, teniendo la condición de rebelde (folio 390).
- ✓ Seguido el proceso con arreglo a ley, se emitió la sentencia apelada, la que declaró fundada la demanda, en consecuencia la nulidad del acto jurídico contenido en el título de propiedad de fecha 16 de diciembre de 2009, la cancelación del asiento registral respectivo y la condena de costas y costos. No emitió pronunciamiento respecto a la segunda pretensión accesoria, sobre entrega de bien.

➤ ***Sobre los argumentos de la apelación de la demandada COFOPRI***

2. Como se ha resumido en el rubro “Antecedentes” *ut supra*, la citada demandada funda principalmente su apelación, en que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), fue autorizada a realizar la tramitación respectiva, a fin de promover la formalización de la propiedad informal y que el trámite a que se refiere el acto jurídico materia

---

<sup>1</sup> Revisado en el Sistema Integrado Judicial.



de nulidad, fue seguido con arreglo a ley; con tal objeto, cita entre otras, las siguientes normas:

2.1 La ley N° 28923, específicamente su Art. 3, cuyo texto es el siguiente:

*“Artículo 3.- De la entidad competente.-*

*La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asume de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y demás normas reglamentarias. Las acciones de formalización de la propiedad se iniciarán de oficio y de manera progresiva sobre las jurisdicciones que COFOPRI determine según el reglamento.”* (Resaltado agregado).

2.2 La ley N° 28687, Título I, Art. 16, cuyos textos se transcribirán, agregando lo dispuesto en el Art. 1:

*“Artículo 1.- Objeto de la Ley*

*La presente Ley regula en forma complementaria y desarrolla el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos y establece el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización.* (Resaltado agregado).

#### **TÍTULO I**

**FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES, CENTROS URBANOS INFORMALES Y URBANIZACIONES POPULARES**

(...)

#### **TÍTULO II**

**ACCESO AL SUELO DE SECTORES DE MENORES RECURSOS ECONÓMICOS**

*Artículo 16.- Aplicación*



El presente Título establece los mecanismos legales que facilitan el acceso al suelo urbano en los predios, mediante el **saneamiento físico legal** y la ejecución de proyectos sobre: a) **Terrenos de dominio privado del Estado y de propiedad privada o de comunidades campesinas de la costa ocupados por posesiones informales al 31 de diciembre de 2004 sobre los que habrá que efectuar previamente, el respectivo saneamiento físico legal conforme lo establece la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y la presente Ley.** b) **Terrenos de dominio privado del Estado y terrenos de propiedad privada o comunidades campesinas de la costa, que no se encuentren ocupados y tengan aptitud urbana con fines residenciales y de equipamiento complementario; ubicados dentro de los Planes Urbanos o de las áreas de expansión urbana. Estos proyectos deberán ejecutarse en el marco del Plan Nacional de Vivienda, propiciando la participación de la iniciativa privada y la implementación de programas municipales de vivienda de interés social, tal como lo dispone el inciso 1.4 del artículo 73 y los incisos 1.4.3, 2.2 y el 3.5 del artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades.**”

2.3 El decreto supremo N° 006-2006-VIVIENDA, que reglamenta parcialmente la Ley N° 28687- Ley que regula la formalización de la propiedad informal.

2.4 El decreto supremo N° 023-2008-VIVIENDA, que modifica el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, que reglamenta parcialmente la Ley N° 28687 - Ley que regula la formalización de la propiedad informal.

2.5 El decreto supremo N° 013-99-MTC, Art. 37°, que dice lo siguiente:

*”Artículo 37.- Requisitos para la titulación gratuita.*

*La expedición de títulos de propiedad registrados de los lotes destinados a vivienda, se realizará en favor de sus ocupantes a título gratuito, siempre que reúnan los siguientes requisitos: a) Ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo no menor de un (1) año; y, b) No tener derecho de propiedad sobre otro lote destinado a vivienda ubicado dentro de la misma provincia donde se encuentra el lote que es objeto de la formalización. Para el efecto, considérese a la provincia de Lima y a la Provincia Constitucional del Callao como una sola Provincia. Mediante resolución de la Gerencia General se establecerán otros casos de provincias colindantes, que serán consideradas como una sola para los efectos del*



*cumplimiento de este requisito. Para verificar si los poseedores no son propietarios de otro inmueble, COFOPRI investigará dicha situación en el Registro de la Propiedad Inmueble y en el Registro Predial Urbano de la provincia respectiva. Lo establecido en el presente literal no será de aplicación en casos de Centros Poblados y/o Pueblos Tradicionales. c) No haber sido excluido del procedimiento masivo de titulación. Se excluirá del procedimiento masivo de titulación cuando por negligencia o actos contrarios de los poseedores, el empadronamiento o verificación no se hubiese podido realizar en un máximo de tres visitas”.*

Los enunciados normativos citados, deben leerse en concordancia con otros artículos contenidos en las mismas y/o en normas modificatorias, principalmente con los Arts. 1°, 2, 3, 4°, 6° y 7° del D.S. 013-99-MTC; en que se señala cuál es el ámbito de la formalización de la propiedad, para el que se confiere competencia a COFOPRI y cómo se debe llevar a cabo dicho trámite. Respecto al ámbito de aplicación, los Arts. 1 y 2, señalan que se aplicará a la formalización de propiedades (terrenos, lotes) ubicados en **asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, centros poblados y tradicionales, esto es, las denominadas: “Posesiones informales”**, reiterándose en el artículo 3° a) del Decreto Legislativo N° 803, que se formalizarán las posesiones de: *“(…) lotes de Asentamientos Humanos, Asociaciones de Vivienda, Asociaciones Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda o de cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda y Centros Urbanos Informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los artículos 7° y 8° de la Ley N° 26878<sup>2</sup> y toda otra forma de posesión, ocupación y*

---

<sup>2</sup> Artículo 7°.- Los procedimientos administrativos de Declaración de Propiedad previstos en el primer y tercer párrafo del artículo 12° del Decreto Legislativo N°803 son los de Regularización del Tracto Sucesivo y de Prescripción Adquisitiva de Dominio, respectivamente. Ambos podrán ser seguidos ante COFOPRI, en forma individual o masivamente, a través de representantes expresamente designados para ello, en este último caso, por **los poseedores de lotes de Asentamientos Humanos, Asociaciones de Vivienda, Asociaciones Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda o de cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda y Centros Urbanos Informales.**

Las Resoluciones que emita COFOPRI en ambos casos, tienen mérito suficiente para el cierre y traslado de las partidas existentes sobre el predio en los Registros Públicos, así como para su cancelación e inscripción de la propiedad en el Registro Predial Urbano (RPU).



*titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI. (...)*". Lo que evidencia, que la promoción de la formalización de la propiedad, con fines de vivienda y urbanización, atribuida a COFOPRI, se refería a aquéllos lotes de terreno o predios habitados por personas o grupos de personas, en lugares de expansión urbana, de propiedad estatal o de particulares; por ello es que, debía seguir un procedimiento previo y oficioso de saneamiento físico – legal. En tal procedimiento, COFOPRI estaba obligada a realizar de oficio, el Estudio e Informe del aspecto Legal del predio a formalizar, el análisis y la identificación de derechos que pudieran haberse establecido sobre los predios comprendidos en el área ocupada por la "Posesión Informal" o por un conjunto de ellas, para establecer: *"a) La condición de la Posesión Informal, identificando la fecha de la ocupación. (...) b) Los antecedentes de dominio del predio matriz, de existir, determinando si se trata de propiedad privada, fiscal, municipal o estatal, evaluando los títulos jurídicos existentes y los antecedentes registrales, y, descartando la existencia de conflictos o litigios relevantes. (...) c) El grado de formalización de los lotes de la Posesión Informal, esto es, la existencia de títulos de propiedad emitidos, entregados o no, en, los registros públicos, por otras entidades que tuvieron competencia con anterioridad a COFOPRI"*; tal como se prevé en el Art. 16 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, en que la entidad apelante sustenta sus facultades para emitir el título de propiedad sub-materia.

De los enunciados normativos transcritos se aprecia que, no es conforme a derecho que la entidad demandada, ahora apelante, simplemente haya

---

El Reglamento de la presente Ley regulará los procedimientos para solicitar la Declaración de Propiedad por Regularización del Tracto Sucesivo y la Declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, exigiendo en este último caso el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950° del Código Civil, sin necesidad de la declaración judicial prevista en el artículo 952° de dicho Código.

Artículo 8°.- Las Resoluciones emitidas por COFOPRI en última instancia administrativa respecto de los procedimientos previstos en los artículos 6° y 7° de la presente Ley, podrán ser recurridos ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, establecido por el artículo 17° del Decreto Legislativo N° 803."



“presumido” los dichos de sus codemandados, los esposos Salaverry Velásquez, en el sentido de que el inmueble urbano que poseían y cuya propiedad trataban de formalizar, había sido solamente propiedad de ellos y que no había antecedente de dominio alguno.

Mucho menos cuando en el procedimiento administrativo respectivo, se adjuntó el certificado de defunción de doña Nivarda Leonor Farres Fernández (copia autenticada por COFOPRI a folio 10), cuya inclusión por parte de los citados codemandados, debió ser investigada por la entidad apelante; debiendo haber establecido cómo accedieron a la posesión del predio urbano sub-materia, máxime cuando no se trataba de “posesión informal”, sino de una casona urbana, ubicada en el casco urbano de una capital de provincia.

En consecuencia, a fin de que COFOPRI resulte competente para formalizar la propiedad de los demandados Salaverry Velásquez, primero: debió emitir una directiva especial que lo autorice<sup>3</sup>, por cuanto el predio ubicado en la Mz. 153 Lote 8 de la provincia de Cajabamba, no está comprendido en un “pueblo tradicional”, esto es, en una “posesión informal”, definida en las normas antes transcritas y por ende, que era competencia expresa de COFOPRI; sino que se trata de una circunscripción territorial que en el año 2009 y hasta la fecha, cuenta con autoridades políticas, judiciales y civiles, con competencia para realizar la prescripción adquisitiva de dominio de un predio urbano, ubicado dentro del casco urbano de la provincia; ya que, se trata de una “casona”, esto es, de una edificación muy antigua, tal como lo ha señalado la parte demandante, sin que ninguno de los demandados haya objetado tal circunstancia. Es más, al respecto, los demandados también apelantes Carlos Salaverry y María Velásquez, han presentado su defensa de fondo y sustentan su apelación, cuestionando la transferencia efectuada **en el año 1932**, a favor de un ancestro común de

---

<sup>3</sup> Parte *in fine* del artículo 3º a) del Decreto Legislativo N° 803, transcrito *ut supra*.



la demandante y de la mencionada apelante, cuya condición de hermanas, por ser hijas de Lucila Natividad Tirado Farres y nietas de la mencionada Nivarda Leonor Farres Fernández y Emiliano Tirado Moreno, tal como lo ha afirmado la demandante, no ha sido cuestionada y menos aún, probado su inexactitud.

En consecuencia, para avocarse a la titulación de un predio urbano y de las características citadas, debieron coordinar con las oficinas de Catastro de la municipalidad provincial de Cajabamba y con la Oficina de Registros Públicos respectiva, tal como se prevé en el Art. 13 de la Ley 28687<sup>4</sup>, justamente porque el predio no está ubicado en una propiedad informal<sup>5</sup>, tal como se define en el Art. 5, numeral 1 de la misma ley; por tal razón, al calificar dicha posesión, COFOPRI ha señalado que se trata de una “pueblo tradicional” (folio 55 vuelta).

2.6 El decreto supremo N° 015-2008-VIVIENDA, que modifica, entre otros, el Art. 27 del D.S. N° 013-99-MTC, con el siguiente texto:

*“Artículo 27.- Empadronamiento o verificación de los poseedores de lotes.*

*El empadronamiento y la verificación se realiza en cada uno de los lotes de la posesión informal.*

*El empadronamiento tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, **la condición en la que se ejerce la posesión, identificando a sus titulares** y constatando el uso del predio, **recabando la documentación pertinente.***

*El empadronamiento no genera derechos de propiedad.*

*La verificación tiene por objeto identificar la existencia de títulos emitidos por otras entidades que realizaron saneamiento físico legal, o contratos de transferencia de*

---

<sup>4</sup> **“Artículo 13.- Del saneamiento catastral y registral**

*Declárase de preferente interés nacional el saneamiento catastral y registral de las áreas geográficas de predios ubicados en las habilitaciones urbanas formales y en los cercados de las capitales de departamentos inscritos en el Registro de Predios de la SUNARP. Para dicho efecto, la SUNARP puede contar con el apoyo técnico de COFOPRI, entidad que ejecutará el saneamiento catastral, en las condiciones que se establecerán en el convenio que se suscribirá para dicho efecto.”*

<sup>5</sup> *“1. POSESIONES INFORMALES: A los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.”*



*propiedad, estén registrados o no, a efectos de una eventual rectificación o actualización de datos, según corresponda, para su inscripción en el Registro de Predios.*

*Si como resultado de la calificación se determina la existencia de titulares ausentes o documentación incompleta, se programará hasta tres visitas adicionales; luego de lo cual se podrá adjudicar en venta directa a favor del titular actual siempre y cuando éste cumpla con los requisitos de posesión previstos en el literal a) del artículo 37 del presente Reglamento. En caso contrario, se emitirá el instrumento de formalización respectivo a favor de la Municipalidad Distrital del lugar donde se ubica el predio.*

*La entidad formalizadora establecerá las características, contenido y el formato de las fichas de empadronamiento, de verificación y del instrumento de formalización requeridos". (Resaltados agregados).*

Al respecto la entidad demandada, ahora apelante, señala que los demandados Carlos Salaverry y María Velásquez, fueron empadronados el 09 de noviembre de 2009, encontrándolos en posesión del predio sub-litis, **quienes no manifestaron la existencia de ningún título de propiedad sobre el predio**, razón por la que, se tramitó la titulación en calidad de poseionarios por más de un año, lo cual acreditaron con la documentación referida al pago de servicios, de impuestos prediales y constancia de posesión; los cuales fueron verificados por su entidad, en base a los principios de buena fe y presunción de validez. Señala que el registrador público, al cumplir con la petición de registrar el título de propiedad otorgado a sus codemandados mencionados, tenía la obligación de notificar al propietario inscrito, para que pueda ejercer su derecho a la oposición, lo cual no ocurrió y por eso se continuó con el trámite de titulación. Precisa que la sentencia no ha motivado debidamente, en qué consistió la finalidad ilícita y la contravención de normas de orden público; ya que el acto jurídico administrativo que emitió su representada, ha respetado la normatividad aplicable.



Tal aseveración no se ajusta a derecho, por cuanto, aún cuando los esposos Salaverry Velásquez, codemandados, no hubieran puesto en conocimiento de COFOPRI la totalidad del tracto sucesivo y de títulos de propiedad del predio en cuestión; sí presentaron la partida de defunción de Nivarda Leonor Farres Fernández, en evidente alusión a los antecedentes de dominio del predio, lo cual no fue investigado o verificado por la entidad apelante, como era su deber, no solo al verificar la documentación presentada por los poseedores, sino aún antes, al realizar el saneamiento físico legal de la “propiedad informal” o al coordinar con la Municipalidad y la Oficina Registral respectiva, por tratarse en este caso, de una “propiedad formal”. Por lo que, el trámite que se siguió antes de emitir el título de propiedad sub-materia, no cumplió con las previsiones legales correspondientes, en consecuencia, está viciado de nulidad; esto, en relación a la actuación de la entidad apelante.

Por todo lo antes expuesto, se desestimarán los argumentos de la apelación.

3. COFOPRI también impugna la fijación de costos y costas, cuya condena se impuso en forma solidaria a los codemandados, ya que tal entidad pública, está exonerada de dichos pagos, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 47° de la Constitución Política del Perú y 413° del Código Procesal Civil. Al respecto, deberá estimarse la apelación, debido a que en efecto, siendo la apelante una entidad pública, integrante del gobierno y de conformidad con las normas señaladas, se encuentra exonerada del pago de costos y costas. Debiéndose revocar en dicho extremo la apelada.

➤ *Sobre los argumentos de apelación de los demandados Carlos Salaverry y María Velásquez*

4. Las deficiencias en la motivación de la apelada, que alega esta parte, se habrían producido en el desarrollo de los fundamentos que se refieren a los



demás argumentos de la apelación, por lo que, se analizarán al referirnos a cada uno de ellos.

5. En cuanto a la tramitación equivocada del proceso, al haberse admitido como proceso civil ordinario de nulidad de acto jurídico, cuando debió ser tramitado como un proceso contencioso administrativo, al tratarse de la nulidad de un acto jurídico administrativo, emanado por una entidad administrativa; que por ello, debió agotarse la vía administrativa y señalarse las causales de nulidad que contempla el Art. 10° de la Ley 27444. Debe señalarse que las excepciones formuladas tanto por los apelantes Salaverry Velásquez, cuanto por COFOPRI, sobre incompetencia por razón de la materia, referida justamente al mismo fundamento bajo análisis, fue desestimada mediante la resolución N° 01 de fecha 26 de noviembre de 2020 y confirmada, por el auto de vista N° 034-2021-SCP, contenido en la resolución N° 05 de fecha 05 de marzo de 2021; por lo que, existiendo pronunciamiento firme al respecto, solo queda desestimar dicho argumento de defensa.
6. Respecto a que el trámite administrativo que precedió al otorgamiento del título de propiedad de folios 55-56/83-84, cumplió con todos los requisitos previstos en el Art. 58° del D.S. 030-2008-VIVIENDA; debemos reiterar los argumentos expuesto en los ítems correspondientes a la valoración de los argumentos de apelación de la demandada COFOPRI (ítem 2 *ut supra*).  
Debiéndose señalar en cuanto al citado artículo, cuyo texto es el siguiente:

*“Artículo 58.- Requisitos para la Prescripción Adquisitiva de Dominio*

*Para declarar la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a que se refiere el presente Reglamento, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

*58.1 Ejercer la posesión continua y sin interrupciones, por un plazo de diez (10) o más años. Se entenderá cumplido este requisito aun cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la recuperen antes de un (01) año. Mediante resolución la entidad formalizadora podrá suspender el procedimiento hasta que se cumpla dicho plazo.*



58.2 Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos.

Este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo.

No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias, demandas judiciales, procedimientos administrativos o notariales contra el poseedor, siempre que en éstos no se discuta el derecho de propiedad o posesión ni se hayan iniciado con anterioridad al 31 de diciembre del 2004. Si estos procesos hubiesen concluido favorablemente al accionante, se entenderá interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la demanda.

En los casos de demandas, denuncias, procedimientos administrativos o notariales, interpuestos con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de diez (10) años, éstos no afectarán la prescripción ganada por el solicitante del Procedimiento de Declaración de Propiedad, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido.

En los casos de procedimientos de expropiación, durante el tiempo que transcurra desde el inicio del proceso judicial y hasta que no caduque, caiga en abandono o se presente alguna circunstancia similar, se suspenderá el período de prescripción. Presentado alguno de los supuestos referidos, la prescripción reanuda su curso, como si el tiempo de prescripción no hubiera sido suspendido.

58.3 Ejercer la posesión en forma pública, es decir, reconocida por la colectividad, de modo tal que sea identificada claramente por los vecinos del predio matriz o del lote, según corresponda.

58.4 Ejercer la posesión como propietario, es decir, que los poseedores se comporten respecto del predio matriz o del lote individual como lo haría su propietario.

Los poseedores no podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio cuando esté demostrada su condición de arrendatario, comodatario, usuario, usufructuario o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al artículo 905 del Código Civil. Los poseedores mediatos podrán prescribir, siempre que acrediten dicha calidad y



*cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento. Tampoco podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, el servidor de la posesión.” (Resaltado agregado).*

En el texto legal antes citado, se advierten circunstancias que impiden la prescripción adquisitiva de dominio prevista en la Ley 26687, específicamente en su Título I (que ha sido materia de análisis en el ítem 2 *ut supra*); teniéndose que no pueden adquirir por ese trámite administrativo confiado a COFOPRI, quienes ejercen la posesión de buena fe, porque están facultados para usar el bien; **pero no pueden declararse propietarios en desmedro del derecho de otros**, como es el caso de los copropietarios del mismo bien.

En el caso concreto, se ha acreditado con la documentación presentada por la demandante, que no fue materia de cuestionamiento probatorio alguno, que el predio sub-materia, corresponde al bien inmueble que fue vendido a Emiliano Tirado Moreno, mediante la escritura pública de folios 04-05, por Agueda Fernández y Julio Ávila Rodríguez; predio que a su fallecimiento intestado, pasó al patrimonio de Lucila Natividad Tirado Farres, su sucesora a título universal (folios 18-19) y al fallecimiento de ésta, también intestado, pasó al patrimonio de la demandante, declarada heredera (folio 17), así como de la demandada María Luz Velásquez Tirado, Enrique Antonio Velásquez Tirado y Jorge Luis Velásquez Tirado (folios 40-41 del proceso N° 519-2017-0-0602-JM-CI-01, que se tiene como acompañado); hijos de la mencionada Lucila Natividad Tirado Farres y entonces, conforme a lo dispuesto en el Art. 660° del Código Civil, también titulares de la transmisión sucesoria respectiva.

El hecho de que los demandados, ahora apelantes Carlos Salaverry y María Velásquez, se hayan encontrado en posesión de la totalidad del predio en mención<sup>6</sup>, no los habilitaba para declararse propietarios exclusivos del

---

<sup>6</sup> En ejercicio del derecho de uso del bien común previsto en el Art. 974° del Código Civil.



mismo, en virtud de la prohibición expresa prevista en el Art. 985º del Código Civil, que declara la imprescriptibilidad de la acción de partición del bien indiviso entre los sucesores, así como la imposibilidad de adquirir el bien por prescripción.

Por tal razón, el haber ocultado tal circunstancia a COFOPRI, que no observó la diligencia necesaria, dadas sus atribuciones y obligaciones de saneamiento físico y legal de los predios cuya titulación tramitaba, lo cual debía realizar previo al empadronamiento y de oficio; han ocasionado que se tramite y emita el acto jurídico sub-materia (folios 55-56), con vicios de nulidad insalvable, toda vez que, en cuanto a los beneficiarios de dicho procedimiento, los esposos Carlos Salaverry y María Velásquez, incurrieron en la causal de fin ilícito, porque evidentemente ocultaron su calidad de sucesores proindivisos del predio y de copropietarios (Art. 845º del Código Civil), con el propósito de enriquecer su patrimonio, a costa del perjuicio de sus coherederos, lo cual está proscrito por la ley, más aún, cuando se valieron de un procedimiento expresamente prohibido por la ley, dada su condición de copropietarios.

En consecuencia, no es cierto que el trámite de prescripción adquisitiva de dominio, vía COFOPRI, que se realizó y culminó en la expedición del título de folios 55-56, esté arreglado a ley; ya que, como se ha analizado en el ítem 2 *ut supra*, la tramitación festinó muchas verificaciones que debió hacer de oficio la entidad demandada COFOPRI, dado el ocultamiento de la calidad de dicho predio urbano y con ello, ocasionó un perjuicio a los demás herederos del predio. Por lo que, este argumento de apelación, será desestimado.

7. En cuanto a que la parte demandante no haya acreditado que Nivarda Leonor Farres Fernández, haya sido esposa de Emiliano Tirado Moreno, se debe señalar que no era necesaria tal acreditación, en tanto que el predio



materia del acto jurídico sub-materia, fue adquirido por el último de los nombrados, quien expresamente declaró que la mencionada Nivarda Farres, era la madre de sus hijos Luis, Lucila Natividad y Juan Félix Tirado<sup>7</sup> y ha sido el patrimonio intestado de Emiliano Tirado Moreno, el que se ha transmitido por herencia a su sucesora la mencionada Lucila Natividad Tirado Farres y de ésta a los herederos Velásquez Tirado.

Al respecto, es de resaltar que la partida de defunción de Nivarda Leonor Farres Fernández, fue presentada justamente por los ahora apelantes, en el trámite administrativo seguido ante COFOPRI, es por eso que dicha entidad ha autenticado la copia que obra a folio 10, junto con el resto de la documentación que se tuvo en cuenta para tramitar y otorgar el título de propiedad sub-materia de nulidad; por lo que, los apelantes, esposos Salaverry Velásquez<sup>8</sup>, no desconocen como ancestro de María Luz Velásquez Tirado de Salaverry, a la citada Nivarda Farres; de otro modo, no habrían contado con dicha partida de defunción y menos aún, la habrían presentado al referido trámite de prescripción adquisitiva de dominio.

De otro lado, la parte apelante no ha demostrado lo contrario o la falsedad de dicha aseveración, por lo que, se desestimaré su apelación en dicho extremo.

8. Respecto a que tampoco estaría acreditado que Carlos Alberto Salaverry Paredes, sea hermano de Pedro Luis Salaverry Paredes, quien firma como gobernador de Cajabamba la constancia de posesión de folio 12, también presentada al referido trámite ante COFOPRI; no resulta relevante, a fin de determinar la nulidad insalvable de dicho trámite y del acto jurídico de folios 55-56, toda vez que, de ser así, hecho que no ha sido negado por los apelantes y menos acreditado su falsedad; dicha circunstancia solo contribuiría a corroborar el dolo con que actuaron los esposos Salaverry Velásquez, al tramitar dicha prescripción adquisitiva de dominio, a

---

<sup>7</sup> Ver quinta estipulación de la escritura pública de folio 04 vuelta.

<sup>8</sup> Cuyo matrimonio tampoco está acreditado en autos, con la respectiva partida del registro civil.



sabidas del carácter de bien herencial y de la prohibición de adquirir por prescripción, dada su indivisión. En consecuencia, este extremo de la apelación, también será desestimado.

9. Respecto a que el predio a que se refiere el acto jurídico materia de nulidad, esto es, el título de propiedad de folios 55-56, tenga como antecedente la escritura pública del 11 de febrero de 1932; se debe señalar que, de la simple comparación de la ubicación, extensión y colindancias señaladas en el mencionado testimonio de escritura pública y el título de propiedad sub-materia, se evidencia que el predio (inmueble urbano-casona) ubicado ahora en el lote 8 de la manzana 153 del “pueblo tradicional” de Cajabamba, no es otro que el predio descrito en la segunda estipulación de la referida escritura pública; específicamente resulta relevante, la ubicación en la intersección de los jirones Lara y Blondel, que es un dato plenamente identificatorio de la ubicación del predio.

Se debe resaltar, que los ahora apelantes, en ningún momento han ofrecido prueba alguna que acredite la discrepancia entre los predios descritos en ambos documentos públicos, como podría haber sido un informe pericial y la inspección judicial; por lo que, este fundamento de su apelación será desestimado, en tanto, de la valoración probatoria de la escritura pública de folios 04-05 y el título de propiedad de folios 55-56, se advierte con meridiana claridad su identidad, salvo pequeñas diferencias de medidas, que se justifican dada la antigüedad del primer documento.

10. Al valorar el argumento de la apelación, referido a que en la citada escritura pública de compraventa, se aprecia que Emiliano Tirado, adquirió el predio para sus hijos menores habidos con Nivarda Leonor Farres y para los que tenga después con ella; por lo que, se trataría de un contrato en favor de terceros y que, por tanto, al no haberse probado que los beneficiarios, al alcanzar la mayoría de edad, hayan hecho conocer su voluntad de hacer uso de ese derecho, éste habría prescrito; se evidencia que los demandados



apelantes, no desconocen el tracto sucesivo que se inicia con dicho acto jurídico, cuya validez no han cuestionado.

Sin embargo, en cuanto a lo señalado respecto a que, al no haberse formalizado la referida estipulación en favor de terceros, por los beneficiarios y/o sus sucesores (Art. 1459° del Código Civil), el bien no habría pasado a formar parte del patrimonio de Lucila Natividad Tirado Farres; consideramos que dicha alegación no se ajusta a derecho, en tanto que, si la referida cláusula quinta de la escritura pública de folio 04-05, estableciera que dicho acto jurídico es un “contrato en favor de tercero”, al no haberse aceptado el derecho, la compraventa se entiende sin estipulación alguna y en consecuencia, la transferencia del predio objeto del contrato, se entiende efectuada a favor de quien aparece como comprador, esto es, de Emiliano Tirado Moreno<sup>9</sup> y por ende que sus herederos lo adquieran por transmisión sucesoria; ya que el contrato, en este caso de compraventa, continúa produciendo sus efectos entre las partes, salvo pacto en contrario o que la naturaleza de la prestación no lo permita<sup>10</sup>; lo que en este caso no se ha producido.

Cabe resaltar, que la parte apelante, en su escrito de contestación de demanda (folios 136-137), había referido que el acto jurídico comentado, era en realidad un contrato de compraventa de derechos y acciones (de dos quintos de los derechos y acciones sobre el predio, correspondientes a quienes aparecen como vendedores) y que, por no haberse cumplido “ciertas condiciones”, dicha venta no tendría efectos jurídicos; lo cual tampoco se ajusta a derecho y como se dijo, no fue sustentado en los fundamentos de apelación.

Por todo lo expuesto, dicho argumento de apelación, será desestimado.

---

<sup>9</sup> Abarca García, Jorge Luis.- ¿En qué momento el tercero beneficiario adquiere el derecho en el contrato a favor de tercero? Comisión de Investigaciones, en Foro Jurídico 9, pp.255; visto en [www.revistas.pucp.edu.pe](http://www.revistas.pucp.edu.pe), Texto del artículo-73460-1-10-20170526:

*“(…) La declaración del tercero es decir, el ejercicio de su derecho potestativo va hacer que recién en ese momento sea acreedor del beneficio o que de modo contrario -con su rechazo a adquirir el beneficio- hace que de forma retroactiva el estipulante lo adquiera. (...)”.* (Resaltado agregado).

<sup>10</sup> “Falta de aceptación por el tercero”, buscado en: [www.etorresvaquez.com.pe](http://www.etorresvaquez.com.pe), pp. 52.



11. Finalmente, los apelantes sostienen que su actuación ha sido de buena fe, que no es contraria a normas de orden público ni a las buenas costumbres. Al respecto, nos remitimos a los fundamentos expuestos *ut supra*, en el sentido de que, María Velásquez y Carlos Salaverry, conocían perfectamente el tracto sucesivo de la propiedad que pretendieron prescribir a su favor, desconociendo los derechos de los demás herederos Velásquez Tirado, entre ellos, de la demandante; tal como se prueba, con la inclusión del certificado de defunción de Nivarda Leonor Farres Fernández, en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio ante COFOPRI. Así mismo, en dicho certificado de defunción, aparece que Nivarda Farres, fue hija de Agueda Fernández, quien aparece como una de las vendedoras del predio sub-materia, en la escritura pública de folios 04-05; por lo que, la vinculación de parentesco que se aprecia de dichos documentos, entre los hermanos Velásquez Tirado y la mencionada Nivarda Farres, esgrimida por la demandante y no negada por la demandada María Luz Velásquez Tirado de Salaverry, se corrobora con dicho documento y en efecto, sirve de antecedente de dominio y de tracto sucesivo de la transferencia de propiedad por herencia, a favor de los herederos Velásquez Tirado. Por todo ello, no pueden alegar buena fe, al haber ocultado las circunstancias reales de la propiedad sobre el predio a que se refiere el título de folios 55-56 y menos aún, que su actuación se ajusta a la prohibición prevista en el Art. 985° del Código Civil y por ende, que vicia de nulidad insalvable a dicho acto jurídico.

➤ ***Sobre la integración de la sentencia***

12. El Art. 172° in fine del Código Procesal Civil, permite que el juez superior integre la sentencia en revisión, cuando se ha omitido emitir pronunciamiento sobre un punto principal o accesorio objeto del debate. En el caso concreto, se aprecia de la demanda, que contiene como segunda pretensión accesorio (folio 25), la entrega del bien inmueble objeto del acto



jurídico cuya nulidad es materia de la pretensión principal; sin embargo, en la parte decisoria de la sentencia apelada, se ha omitido resolver al respecto. Debiéndose resaltar que, en el décimo segundo considerando de la sentencia impugnada, se ha dejado a salvo el derecho de los herederos Velásquez Tirado, a fin de que lo hagan valer en la forma de ley, en relación con la sucesión intestada y a los demás derechos de que están investidos en su calidad de herederos. Por lo que, tácitamente, se ha referido a la pretensión accesoria de entrega de bien, en tanto solo ha sido pretendida por la demandante, siendo que, se ha acreditado en autos, que el bien inmueble ubicado en la Mz. 158 Lt. 8 del cercado de la provincia de Cajabamba, corresponde en copropiedad, a los herederos de Lucila Natividad Tirado Fernández.

Así mismo, es de verse de autos, que dicha pretensión de la demandante, fue objeto de las absoluciones respectivas de la parte demandada. Es así como fluye de folios 134-135, en lo que respecta a los demandados Carlos Salaverry y María Velásquez; mientras que la demandada COFOPRI, lo hizo en su contestación de demanda, como es de verse de folio 226.

13. Por lo que, tal omisión puede ser objeto de integración en esta instancia, toda vez que, si bien la entrega de bien ha sido pretendida como accesoria de la principal, esto es, la nulidad del acto jurídico consistente en la titulación otorgada por COFOPRI y la Municipalidad de Cajabamba a favor de los demandados Carlos Salaverry y María Velásquez; no es en realidad una pretensión accesoria, sino principal y aún cuando ha sido materia de absolución por la parte demandada, no ha sido objeto de actuación ni valoración probatoria. Es así como fluye de lo actuado, ya que, estando acreditado que los citados demandados han dispuesto del bien inmueble sub-materia, para cederlo en anticipo de legítima a favor de sus hijos Salaverry Velásquez; no se ha citado a dichos “nuevos propietarios” a este proceso, a fin de que hagan valer su derecho sobre la pretensión de entrega de bien, que obviamente los afectaría. Siendo esto así, es imposible que en



este proceso, se emita pronunciamiento al respecto, sin afectar el debido proceso y el derecho de defensa de los mencionados hermanos Salaverry Velásquez.

14. En consecuencia, la pretensión de entrega de bien, debe en efecto, como se señala escuetamente en la décimo primera consideración de la apelada, ser materia de una pretensión autónoma, en la que se garantice el derecho de defensa de los mencionados hermanos Salaverry Velásquez; siendo que, está acreditado en el expediente que se tiene como acompañado, que en dicho proceso se demandó justamente la nulidad del acto jurídico consistente en el referido anticipo de legítima, a que se refieren las copias literales de folios 8, 10 y 12 del citado Exp. N° 00519-2017-0-0602-JM-CI-01; sin embargo, en dicho proceso no ha recaído una declaración judicial sobre el fondo, ya que, se ha dado por concluido por abandono, como es de verse de la resolución N° 09 de fecha 20 de agosto de 2021, declarada consentida (folios 304 y 306 del citado proceso acompañado). Por lo mismo, debe declararse improcedente dicha pretensión, a fin de que se haga valer en un proceso autónomo y con intervención de todos los interesados, a fin de no vulnerar el debido proceso y el derecho de defensa.

➤ *Sobre la formación del expediente*

15. Conforme es de verse del folio 416, la primera hoja de la sentencia materia de apelación, se ha agregado al expediente sin que se aprecie completa la firma digital del magistrado, lo cual constituye una irregularidad que debe ser subsanada. Así mismo, se deberá llamar la atención del personal jurisdiccional encargado de la formación del expediente, al no haber advertido dicha deficiencia, exhortándoles a que pongan mayor diligencia en el desempeño de su cargo.

**III. DECISIÓN:**





considerando 15; a fin de que pongan mayor diligencia en el desempeño de sus funciones.

5. **DISPONER** al personal jurisdiccional de esta Sala revisora, que de manera inmediata se inserte al expediente en los mismos folios, una copia de la sentencia de primera instancia, objeto de esta sentencia de vista; en que aparezca de manera clara y completa la constancia de la firma digital del magistrado respectivo; bajo responsabilidad.
6. **NOTIFICAR** conforme a ley, y **DEVOLVER** el proceso al juzgado de origen, para los fines de su competencia; una que se declare consentida o ejecutoriada la presente resolución.

**Jueza Superior Ponente:** señora **Alvarado Palacios**.

Ss.

**ALVARADO PALACIOS**

ARAUJO ZELADA

VENTURA PADILLA