

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

Exp. Nro. 03623-2018-0 (Cuarto Juzgado Civil de Trujillo)

DEMANDANTE : INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MI TECHO S.A.
DEMANDADOS : YOLANDA MATUTINA ANGULO SALAZAR
MATERIAS : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS
(Técnica de la oralidad)

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: QUINCE. -

En la ciudad de Trujillo, a los veintiún días del mes de julio del año dos mil veintiuno, 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 DE APELACIÓN.-

Recurso de apelación interpuesto por la demandada **YOLANDA MATUTINA ANGULO SALAZAR** contra la sentencia contenida en la resolución número **NUEVE**, de fecha dieciocho de julio del dos mil diecinueve, expedida por el señor Juez del Cuarto Juzgado Civil de Trujillo, que obra de folios trescientos trece a trescientos veinticuatro, que resolvió: "**1. DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO, DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE Y CANCELACIÓN DE ASIENTOS Y PARTIDA REGISTRAL interpuesta por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MI TECHO S.A., contra YOLANDA MATUTINA ANGULO SALAZAR y MANUEL ROSARIO ANTICONA AGUILAR; y, en consecuencia: 2. DECLARO LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO DE DECLARACIÓN NOTARIAL DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 74 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2015. 3. DECLARO LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 74 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2015, EXPEDIDA POR EL NOTARIO PÚBLICO MANUEL ROSARIO ANTICONA AGUILAR, SOBRE DECLARACIÓN NOTARIAL DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE UN ÁREA DE 594.72 M2, UBICADO EN LA AV. LA MARINA S/N, CALLE JOSÉ INCLÁN S/N, CON, DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD; 4. ORDENO LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS D00010 Y B00009 DE LA PARTIDA N° 03064781 DEL REGISTRO DE PREDIOS**

DE LA ZONA REGISTRAL N° V – TRUJILLO; **5. ORDENO LA CANCELACIÓN DE LA PARTIDA N° 11268933 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° V – TRUJILLO; 6. CON CONDENA DE COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO, liquidables en etapa de ejecución de sentencia (...)**”.

II. ANTECEDENTES.-

2.1. Mediante escrito que obra de folios cincuenta y tres a noventa y uno, **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MI TECHO S.A.** debidamente representada por su apoderada GRICELLE MARIELA FARFAN CABADA interpuso demanda de **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS** contra **YOLANDA MATUTINA ANGULO SALAZAR** y **MANUEL ROSARIO ANTICONA AGUILAR**, a fin de que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública notarial No. 74 de fecha 11 de marzo del 2015, extendida por el notario Manuel Anticona Aguilar, de la declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de la demandada Yolanda Matutina Angulo Salazar, del inmueble ubicado en la Av. La Marina S/N, Calle José Inclán S/N, con un área de 594.72 M2, Distrito y Provincia de Trujillo, e inscrito en la Partida Independizada Nro. 11268933, del Registro de Predios de la Oficina Zona Registral Nro. V Trujillo. Invoca como causales de nulidad las contempladas en los incisos 3, 4, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil: a) Cuando su objeto es física y jurídicamente imposible, b) Cuando su fin sea ilícito, c) Cuando la ley lo declara nulo, d) En el caso del artículo V del Título Preliminar que dice, es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al Orden Público o a las buenas costumbres “NULIDAD VIRTUAL”. Como pretensiones accesorias invocó: la nulidad de la escritura pública notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio; la cancelación de los Asientos registrales D00010 y B00009 de la Partida Matriz 03064781 del Registro de Predios de la Oficina Zonal Registral No. V Trujillo, en donde se anotado la anotación preventiva de solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y en donde sea independizado el predio prescrito, y la cancelación de la Partida Independizada 11268933 del predio prescrito a favor de la demandada Yolanda matutina Angulo Salazar, ubicado en Av. La Marina S/N Calle José Inclán S/N, con un área de 594.72 m², distrito y provincia de Trujillo.

2.2. Por resolución número **UNO**, de fecha diez de octubre del dos mil dieciocho, obrante de folios noventa y dos a noventa y tres, se resolvió **ADMITIR** a trámite la demanda y se efectuó su traslado a la parte demandada

por el plazo de **TREINTA DÍAS**, a fin de que la absuelvan, bajo apercibimiento de ser declarados rebeldes.

2.3. Posteriormente, por escrito de folios ciento quince a ciento cuarenta y cinco, **YOLANDA MATUTINA ANGULO SALAZAR** contestó la demanda, peticionado que sea declarada infundada. Por su lado, **MANUEL ROSARIO ANTICONA AGUILAR**, por escrito de folios ciento cuarenta y nueve a ciento cincuenta y dos, también contestó la demanda, peticionando que sea declarada infundada, sin embargo en el fundamento de hecho 2.2. señaló: *"La prescribiente no indico al notario recurrente que la demandante sea la única propietaria específica del terreno cuya prescripción se estaba solicitando; mi despacho recibió la información de una pluralidad de propietarios y en este sentido se deberá tener en cuenta que el notario no incurre en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación maliciosa de los interesados, conforme lo establece el Art. 2 de la ley 27333, lo cual es concordante con lo dispuesto en el Art. 55 de la ley del notariado Decreto Legislativo 1049, aplicable al caso, puesto que al ser sorprendido por la falta de información de parte del interesado, corresponde eximirme de responsabilidad"*

2.4. Por resolución número **DOS**, de fecha veintiséis de diciembre del dos mil dieciocho, que obra de folios ciento cincuenta y tres a ciento cincuenta y cuatro, se **TUVO** por contestada la demanda de parte de la demandada Yolanda Matutina Angulo Salazar, y por ofrecidos los medios probatorios. Luego por resolución número **TRES**, de fecha once de marzo del dos mil diecinueve, que obra de folios ciento sesenta y dos a ciento sesenta y seis, se tuvo por **CONTESTADA** la demanda por parte del demandado **MANUEL ROSARIO ANTICONA AGUILAR**.

2.5. Con fecha diecisiete de junio del dos mil diecinueve se realizó la audiencia de esclarecimiento de hechos, conforme al acta de su propósito que obra de folios doscientos sesenta y cinco a doscientos sesenta y siete, en donde se **SANEO EL PROCESO**, se **FIJARON LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS**, se realizó el **SANEAMIENTO PROBATORIO**, y se dispuso el juzgamiento anticipado del proceso.

2.6. Finalmente, mediante la sentencia contenida en la resolución número **NUEVE**, de fecha dieciocho de julio del dos mil diecinueve, obrante de folios trecitos trece a trescientos veinticuatro, se declaró **FUNDADA LA DEMANDA**. Contra dicha sentencia, la demandada **YOLANDA MATUTINA**

ANGULO SALAZAR ha interpuesto su respectivo recurso de apelación, cuyos fundamentos principales serán resumidos en el ítem siguiente.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.-

La demandante **YOLANDA MATUTINA ANGULO SALAZAR**, mediante escrito de folios trescientos treinta y seis a trescientos cuarenta y tres, interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, siendo sus pretensiones impugnatorias las siguientes:

a) Determinar si el señor juez de primera instancia no ha tenido en cuenta que en el expediente notarial (expediente 1002-85) obra el plano catastral de la licencia de construcción de cerco expedida por la Municipalidad Provincial de Trujillo, con frente a la av. la marina, lo que demostraría que el predio prescrito y los 6 lotes adquiridos uno solo, de don Vicente Emilio Delfín Schmitt, por parte de la Empresa Transportes Napoleón S.A. de que fue accionista la demandada, y que todos los lotes tenían salida a la avenida la marina.

b) Determinar si el señor juez de primera instancia no ha tenido en cuenta que en el expediente notarial obra el oficio de la Municipalidad Provincial de Trujillo Of. Nro. 049-98-DACPLE/MPT, de fecha 20 de abril de 1998, que es la autorización para el funcionamiento del terminal de ómnibus interprovincial, y con ello determinar si el terreno prescrito y los seis lotes siempre habrían sido usados como si fuese uno solo.

c) Determinar si el juez no ha tenido en cuenta que en el expediente notarial, obra la escritura pública y la copia literal de la partida 03002994 presentada por la prescribiente, el cual tendría como lindero por el frente a la carretera panamericana sur hoy Av. la marina, y el terreno prescrito también tiene como frente a la Av. la marina, con lo que se probaría que el terreno prescrito y los 6 lotes (acumulado) siempre se han venido utilizando como un solo lote, desde la fecha 11 de enero de 1985.

d) Determinar si el señor juez no ha tenido en cuenta que en la contestación de la demanda también han presentado además de los documentos que obran en el expediente notarial, fotos donde se demuestra que han venido ocupando desde la entrada y frontera de la av. la marina, y que este hecho es conocido por los trujillanos que pasan a diario por dicho ex terminal que al momento del trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial contaba con 30 años de posesión, según declaración notarial de fecha 11 de marzo de 2015, y que a la fecha son 34 años.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA.-

4.1. Sobre la Tutela Jurisdiccional Efectiva. -

1. Es uno de los derechos fundamentales o constitucionales 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 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 debido proceso (entiéndase un proceso regular revestido con las mínimas garantías para los justiciables) como instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos.
2. Conforme a lo establecido en los artículos I, II y IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, para el ejercicio o defensa de los derechos o intereses de toda persona, importa en el Juez el deber de atenderlos a fin de resolver dentro de un debido proceso el conflicto de intereses o superar la incertidumbre con relevancia jurídica, una vez que este se promovió sólo a instancia de parte invocando interés y legitimidad para obrar, lo cual encuentra su fundamento constitucional en el artículo 139 de la Constitución Política del Estado, que establece: "**Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional (...)**".

4.2. Sobre la pretensión de Nulidad del Acto Jurídico.-

3. Esta pretensión consiste en declarar sin valor un acto jurídico por las causales señaladas o no en la ley. A la primera se denomina nulidad expresa o textual y a la segunda nulidad virtual, por lo que siguiendo al Dr. Lizardo Taboada Córdova, describiremos brevemente la institución de la nulidad.
4. Así, la nulidad expresa es aquella que es declarada directamente por la norma jurídica, por lo general con las expresiones "es nulo", "bajo sanción de nulidad", pudiendo sin embargo utilizarse, como de hecho ocurre, cualquier otra expresión, que indique la no aceptación por parte del sistema jurídico de un negocio jurídico en particular en una circunstancia especial. Por el contrario, la nulidad tácita o virtual es aquella que sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o

infiere del contenido de un negocio jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o una o varias normas imperativas.

5. El artículo 140 del Código Civil prescribe: **"El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley 2. Objeto física y jurídicamente posible. 3. Fin lícito. 4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad"**.
6. En el presente caso, la demandante en su petitorio invoca las causales del inciso 3, 4, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil, que establece: **"El acto jurídico es nulo: (...) 3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible (...) 4. Cuando su fin sea ilícito, 7 cuando la ley lo declara nulo y 8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa, y Art. V del Título Preliminar del Código Civil, que establece que es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres"**.
7. Antes de resolver el caso en concreto, es necesario recordar brevemente la causal por la que se declaró fundada la demanda esto es nulo el acto jurídico, **contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres**, en este caso nos encontramos frente a un acto jurídico que contraviene el orden público o las buenas costumbres; se denomina, también Nulidad Virtual; es decir, no se encuentra en la normatividad de manera expresa, pero la sanción de nulidad se obtiene por contravenir directamente el orden público, las buenas costumbres o las normas imperativas.

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 appellatum***", en cuya virtud el órgano superior debe reducir los límites de su revisión a las únicas cuestiones promovidas en el recurso materia de apelación.

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 Appellatum 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 en concreto.-

11. Debemos empezar señalando que el señor Juez de primera instancia, para declarar fundada la demanda, fundamentó su decisión básicamente en los siguientes considerandos de la resolución materia de apelación (Nro. NUEVE): "**SEXTO.-** *En cuanto a la causal de contravención de normas de interés del orden público y las buenas costumbres, debemos señalar: 6.1. Las normas de*

orden público son aquellas "(...) que el Estado considera de cumplimiento ineludible y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado ni la de los particulares, para lo cual el Estado compromete sus atribuciones coercitivas y coactivas, de ser necesario". 6.2. Las normas de las buenas costumbres son aquellas "(...) que la opinión común, vigente en un determinado 'ambiente', considera y practica como tal (la denominada ética social)". 6.3. La vulneración de normas de interés del orden público o de las buenas costumbres produce la nulidad del acto jurídico, de conformidad con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, cuyo texto señala: "Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres", concordante con el artículo 219 inciso 8 del referido cuerpo legal, cuyo texto reza: "El acto jurídico es nulo: En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa". 6.4. Las normas que regulan los requisitos sustantivos exigidos para la declaración notarial de adquisición del derecho de propiedad de un bien mediante prescripción adquisitiva de dominio son normas de interés del orden público -y no de las buenas costumbres-, pues, deben ser observadas obligatoriamente a efectos de producir la transmisión del derecho de propiedad a favor del poseionario. 6.5. Los requisitos sustantivos exigidos para la declaración notarial de adquisición del derecho de propiedad de un bien mediante prescripción adquisitiva de dominio, se encuentran previstos en el párrafo primero del artículo 950 del Código Civil, esto es, el ejercicio de la posesión en forma continua, pacífica, pública y a título de propietario, durante el plazo mínimo de 10 años, según el artículo 21 de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; y, artículo 36 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006- VIVIENDA. 6.6. La revisión de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de fecha 17 de marzo de 2014, de folios 173 a 176, permite establecer que el cumplimiento del requisito del plazo prescriptorio (10 años), fue alegado por la demandada Yolanda Matutina Angulo Salazar en base a la suma del plazo de posesiones de los inmediatos transferentes Juan Manuel Núñez Pérez y la Empresa Napoleón S.A., pues, al declarar que ingresó el 27 de julio de 2007, a la fecha de la solicitud notarial solo contaba con 06 años, 07 meses y 21 días. 6.7. La suma del plazo posesorio es la figura jurídica mediante la cual el poseedor de un bien puede añadir a su posesión aquella ejercida por el anterior poseedor, con el fin de adquirir la propiedad del referido mediante a través de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión. La suma del plazo posesorio se encuentra prevista en el artículo 898 del Código Civil, cuyo texto señala: "El poseedor puede adicionar a su plazo

posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien". 6.9. La interpretación de la disposición normativa reproducida permite identificar los requisitos exigidos para la suma del plazo posesorio: 1º) la existencia de un título que sirva de puente entre el poseedor despojado y el poseedor adquirente; y, 2º) la continuidad entre las posesiones que procuran ser sumadas. 6.10. La revisión del expediente notarial adjunto en copias certificadas de folios 169 a 264, no permite identificar anexos de los cuales se extraiga la prueba de la suma de plazo de posesiones, por dos razones concretas: 6.10.1. En primer lugar, por cuanto los títulos identificados en la solicitud de fecha 17 de marzo de 2014, no están referidas al área materia de la prescripción adquisitiva notarial sino a inmuebles colindantes, conforme lo reconoce la propia demandada en el escrito de contestación; y, 6.10.2. En segundo lugar, por cuanto no identificamos ninguna prueba que demuestre el ejercicio de la posesión efectiva del área materia de usucapión notarial por los anteriores propietarios de los predios colindantes, no considerando como tales los testimonios de las escrituras públicas de compraventa, al no poder extraer de ellos el ejercicio de un estado de hecho respecto de áreas distintas de las vendidas; y las declaraciones testimoniales, al solo haber expresado los testigos afirmaciones genéricas, sin ningún tipo de detalle, como que "(...) declaran sobre la veracidad de las afirmaciones hechas en la presente solicitud y especialmente sobre mi posesión pacífica, constante y pública en calidad de propietaria del inmueble materia de la prescripción". 6.11. En conclusión, la solicitante Yolanda Matutina Angulo Salazar no cumplía el requisito previsto en el párrafo primero del artículo 950 del Código Civil, de ejercer una posesión del bien litigioso durante no menos de 10 años, por lo que al haberse declarado propietaria media prescripción adquisitiva de dominio notarial, aquella declaración notarial resulta nula, por contravenir la norma de interés del orden público prevista por el artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones. **SÉPTIMO.-** Respecto de las pretensiones accesorias de nulidad del documento que incorpora el acto jurídico litigioso y la cancelación de asientos y partida registral, debemos expresar: 7.1. En cuanto a la pretensión de nulidad de la Escritura Pública N° 74 de fecha 11 de marzo de 2015, habiendo sostenido en el considerando sexto de la presente resolución, que el acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial se encuentra viciado de nulidad (contravención de normas de interés del orden público), el documento que lo contiene –configurado por la escritura pública ya identificada resulta igualmente afectado de invalidez, al no presentar un contenido válido. 7.2. En cuanto a la pretensión de cancelación de los Asientos D00010 y B00009 de la Partida N° 03064781 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Trujillo, referidos a la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial y la anotación marginal de independización, debemos indicar que al ser resultado aquellos actos de un procedimiento nulo, en forma congruente corresponde dejar sin efecto la situación jurídica registral publicitada. 7.3. En cuanto a la pretensión de cancelación de la Partida N° 11268933 del Registro de Predios de la Zona Registral

*Nº V – Trujillo, referidos a la independización del predio objeto de la prescripción adquisitiva notarial litigiosa, debemos señalar que al ser resultado de un procedimiento nulo, en forma congruente corresponde dejar sin efecto la situación jurídica registral de propiedad de la demandada publicitada en aquella partida registra”. Contra esta decisión judicial, la codemandada recurrente ha formulado su recurso de apelación, planteando **cuatro pretensiones impugnatoria**, las cuales serán atendidas a continuación.*

12. En sus pretensiones impugnatorias la recurrente señala que el juez de primera instancia no ha tenido en cuenta que en el expediente notarial (expediente 1002-85) obra el plano catastral de la licencia de construcción de cerco expedida por la Municipalidad Provincial de Trujillo, con frente a la Av. La Marina, lo que demostraría que el predio prescrito y los 6 lotes adquiridos son uno solo y de don Vicente Emilio Delfín Schmitt, por parte de la Empresa Transportes Napoleón S.A., de que fue accionista la demandada, y que todos los lotes tenían salida a la avenida la marina. Asimismo, no ha tenido en cuenta que en el expediente notarial obra el oficio de la Municipalidad Provincial de Trujillo Of. Nro. 049-98-DACPLE/MPT, de fecha 20 de abril de 1998, que es la autorización para el funcionamiento del terminal de ómnibus interprovincial, y con ello determinar si el terreno prescrito y los seis lotes siempre habrían sido usados como si fuese uno solo. Por otro lado, señala que el juez no ha tenido en cuenta que en el expediente notarial obra la escritura pública y la copia literal de la partida 03002994 presentada por la prescribiente, el cual tendría como lindero por el frente a la carretera panamericana sur, hoy Av. La Marina, y el terreno prescrito también tiene como frente a la Av. La Marina, con lo que se probaría que el terreno prescrito y los 6 lotes (acumulado) siempre se han venido utilizando como un solo lote, desde la fecha 11 de enero de 1985. Finalmente, el señor juez no ha tenido en cuenta que en la contestación de la demanda también han presentado, además de los documentos que obran en el expediente notarial, fotos donde se demuestra que han venido ocupando desde la entrada y frontera de la Av. La Marina, y que este hecho es conocido por los trujillanos que pasan a diario por dicho ex terminal que al momento del trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial contaba con 30 años de posesión, según declaración notarial de fecha 11 de marzo de 2015, y que a la fecha son 34 años.

13. Como se podrá apreciar en las cuatro pretensiones impugnatorias la demandada, está denunciando falta de motivación (valoración de los medios probatorios). Al respecto, se tiene que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, como componente del contenido esencial del derecho a un debido proceso, 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.**

14. 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"**.

15. 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 (...)".

16. Asimismo, en la misma sentencia, el Tribunal Constitucional ha señalado que existen diversos supuestos que transgreden el derecho a la debida motivación escrita de las resoluciones judiciales. Entre todas ellas, explicó la siguiente:

"a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico".

17. Ingresando al caso concreto, advertimos que el juez de instancia no ha emitido una decisión judicial con vicio de motivación insuficiente o aparente. En efecto, para ello se debe tener presente el artículo 197 del Código Procesal Civil, el cual prescribe: *"Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, **en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión**"*.

18. Así, el juez, si bien debe valorar todos los medios probatorios de forma individual y luego de manera conjunta, solo está obligado a expresar en la respectiva resolución judicial aquellas valoraciones esenciales y determinantes que respaldan su decisión. De este modo, el hecho que no se haya expresado una valoración, no implica que el medio probatorio del cual se deriva no haya sido valorado.

19. Teniendo en cuenta ello, se debe tener presente que la recurrente refiere que no se ha valorado el plano catastral de la licencia de construcción de cerco expedida por la Municipalidad Provincial de Trujillo, el oficio de la Municipalidad Provincial de Trujillo Of. Nro. 049-98-DACPLE/MPT, la

escritura pública y la copia literal de la partida 03002994 presentada por la prescribiente, contenidas en el expediente notarial Nro. 1002-85.

20. Sin embargo, tenemos que dicho expediente, y su contenido por ende, sí ha sido valorado por el juez de instancia, tal como se aprecia del considerando 6.10. de la apelada, en donde expresamente se ha señalado lo siguiente:

"6.10. La revisión del expediente notarial adjunto en copias certificadas de folios 169 a 264, no permite identificar anexos de los cuales se extraiga la prueba de la suma de plazos de posesiones, por dos razones concretas:

6.10.1. En primer lugar, por cuanto los títulos identificados en la solicitud de fecha 17 de marzo de 2014, no están referidas al área materia de la prescripción adquisitiva notarial sino a inmuebles colindantes, conforme lo reconoce la propia demandada en el escrito de contestación".

21. De este modo, los citados medios probatorios a los que hace referencia la recurrente, sí han sido valorados por el juez de instancia, solo que sus valoraciones no han resultado determinantes ni esenciales para respaldar la decisión judicial, por lo que se consideró que no era necesario expresarlas en forma detallada.

22. Ahora bien, pese a lo anterior, a fin de que la recurrente no considere que se está lesionando su derecho a la debida motivación escrita de las resoluciones judiciales, esta Superior Sala procederá a valorar las citadas documentales. Así tenemos las siguientes valoraciones:

22.1. En cuanto al plano catastral de la licencia de construcción de cerco expedida por la Municipalidad Provincial de Trujillo de folios doscientos diecisiete a doscientos diecinueve, tenemos que este no se refiere al bien que se pretendió prescribir (inmueble situado en la Av. La Marina S/N con calle José Inclán S/N, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, con un área de 594.72 m²), sino a uno cuya área es de 4,285.14 m²; siendo este el evaluado en torno a su ubicación mediante plano catastral, señalando sus colindancias. Por lo que esta documental no puede restarle eficacia a la misma declaración de la codemandada, contenida en su escrito de contestación de demanda de folios ciento quince a ciento cuarenta y cinco,

cuando refiere: "En relación al fundamento de hecho primero. **ES CIERTO**, ya que dicho predio lo vengo poseyendo desde el 11 de enero de 1985, ininterrumpidamente y en forma continua, pacífica y pública como propietario y **se encuentra delante y es acceso y continuo de otro terreno que adquirimos del principal** accionista de INMOBILIARIA MI TECHO S.A., don VICENTE EMILIO DELFIN SCHMITT, quien fue propietario de la Urbanización San Vicente, y nos vendió 6 lotes (Mz. B, lote 11, 12, 13, 14, 15 y 16) a la empresa Transportes Napoleón S.A.A, de la que fue accionista y esposa del principal accionista Carlomagno Morales Pretell, mediante escritura pública de fecha 11 de enero de 1985, extendida por ante Notario Público de Trujillo, Dr. Jorge A. Bracamonte Salazar, siendo inscrita en la Ficha 8346, hoy Partida Nro. 03002994 del Registro de Predio de la Zona Registral Nro. V – sede Trujillo. Teniendo como linderos por el frente con la Carretera Panamericana Sur (hoy Av. La Marina), el mismo propietario VICENTE EMILIO DELFIN SCHMITT nos vendió y nos entregó la posesión de los 6 lotes y en ningún momento dijo que no teníamos salida a la avenida La Marina".

- 22.2. En cuanto al Oficio Nro. 049-98-DACPLE/MPT, de fecha 20 de abril de 1998, obrante en el folio doscientos veinte, no permite determinar que el terreno materia de la solicitud de prescripción es igual a los seis lotes a los que hace referencia la recurrente en su escrito de apelación, toda vez que en dicho oficio solo se hace referencia a un área de 4,250 m² situado en la cuarta cuadra de la Av. La Marina de la ciudad de Trujillo, no señalándose linderos ni medidas perimétricas.
- 22.3. En cuanto a la escritura pública y la copia literal de la partida 03002994 de folios doscientos veintiuno a doscientos veinticuatro, tenemos que se refieren a un inmueble situado en la Carretera Panamericana Sur – Av. La Marina Lote 11, Mz. B, de la Urb. San Vicente, distrito y provincial de Trujillo, departamento de La Libertad, con un extensión perimétrica de 4,285.14 m², con los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente, con la carretera panamericana sur – Av. La Marina, con 50.80 ml; por la derecha entrando, con la Calle Nro. 01, con 86.75 ml; por el costado izquierdo entrando, con propiedad de terceros, con 93.95 ml; y por el fondo, con la Calle Nro. 09, con 58.30 ml. De lo anterior, tenemos que no se puede advertir que el terreno que se solicitó prescribir y los 6 lotes (acumulados) a los que hace referencia la recurrente han venido siendo utilizados

como si fuese un solo lote, pues dichos documentos no permiten determinar ello, al no referirse su contenido acerca de ello, esto es, no permiten determinar que se haya ejercido una posesión conjunta tanto del área adquirida por contrato de compraventa como aquel que se buscó prescribir notarialmente.

22.4. Respecto a las fotografías anexadas al escrito de contestación de demanda, obrante de folios ciento nueve a ciento once, tenemos que las mismas no permiten determinar que los títulos identificados en la solicitud de fecha 17 de marzo de 2014 estaban referidos a la misma área materia de la prescripción adquisitiva notarial, solo permite identificar un terreno en donde existe vehículos y que serviría como terminal terrestre.

23. Teniendo en cuenta lo anterior, resultó correcto que se haya declarado la nulidad del acto jurídico de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, contenido en la escritura pública Nro. 74 de fecha 11 de marzo de 2015, por la causal de contravención de normas de interés del orden público contenido en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, en concordancia con el inciso 8 del artículo 219 del mismo cuerpo de leyes (teniendo presente que la referida causal, también denominada nulidad virtual, se presenta cuando la autonomía privada sobrepasa el límite que la misma ley le ha dado¹; tal como lo ha entendido la Corte Suprema, al referir: "*Tercero, La anotada causal sustantiva de nulidad se fundamenta en la limitación de la autonomía de la voluntad en razón de que los actor jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión de orden público; estas nulidad no operan automáticamente, sino que los jueces tienen la facultad de declararlas con el sustento de la norma imperativa contravenida por la autonomía probada*"²), toda vez que en el procedimiento notarial contenido en el expediente Nro. 1002-85 no se observó el correcto cumplimiento de los requisitos para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio contenido en el artículo 950 del Código Civil, en cuanto a la posesión por 10 años continuos, inobservando también por ende la norma de interés del orden público prevista por el artículo 5 de la Ley Nro. 27333, Ley Complementaria a la Ley Nro. 26662 (Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones).

¹ LUCA DE TENA, Juan, El negocio jurídico, 2. Ed., Lima, Ediciones Studium, 1987, p. 404.

² Casación Nro. 01021-96-Huaurua, del 25 de noviembre de 1997, F.J.3.

24. Por las razones antedichas, y al no existir otros cuestionamientos que logren la nulidad o revocación de la apelada, corresponde **CONFIRMAR** la sentencia venida en grado contenida en la resolución número **NUEVE**.

V. DECISIÓN.-

Estando a las razones expuestas, y con las precisiones anotadas, 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 la demandada **YOLANDA MATUTINA ANGULO SALAZAR**, mediante escrito de folios trescientos treinta y seis a trescientos cuarenta y tres.

5.2. CONFIRMAR: la sentencia contenida en la resolución número **NUEVE**, de fecha dieciocho de julio del dos mil diecinueve, expedida por el señor Juez del Cuarto Juzgado Civil de Trujillo, que obra de folios trece a trescientos veinticuatro, que resolvió: "**1. DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO, DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE Y CANCELACIÓN DE ASIENTOS Y PARTIDA REGISTRAL** interpuesta por **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MI TECHO S.A., contra YOLANDA MATUTINA ANGULO SALAZAR y MANUEL ROSARIO ANTICONA AGUILAR; y, en consecuencia: 2. DECLARO LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO DE DECLARACIÓN NOTARIAL DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 74 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2015. 3. DECLARO LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 74 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2015, EXPEDIDA POR EL NOTARIO PÚBLICO MANUEL ROSARIO ANTICONA AGUILAR, SOBRE DECLARACIÓN NOTARIAL DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE UN ÁREA DE 594.72 M2, UBICADO EN LA AV. LA MARINA S/N, CALLE JOSÉ INCLÁN S/N, CON, DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD; 4. ORDENO LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS D00010 Y B00009 DE LA PARTIDA N° 03064781 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° V – TRUJILLO; 5. ORDENO LA CANCELACIÓN DE LA PARTIDA N° 11268933 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° V – TRUJILLO; 6. CON CONDENA DE COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO, liquidables en etapa de ejecución de sentencia (...)**". Anótese, notifíquese y devuélvase oportunamente. **Actuó como Ponente, el señor Juez Superior Titular, Dr. David Florián Vigo.**

SS.
CHÁVEZ GARCÍA
LLAP UNCHÓN
FLORIÁN VIGO