



**2° JUZGADO CIVIL**

**EXPEDIENTE** : 01306-2014-0-1601-JR-CI-02  
**MATERIA** : NULIDAD DE RESOLUCIÓN O ACTO ADMINISTRATIVO  
**JUEZ** : GUISELLA DEL CARMEN SORIANO RAMIREZ  
**ESPECIALISTA** : CINTHYA MILAGROS HIDALGO CIÑA  
**DEMANDADO** : SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS  
**PUBLICOS SEDE TRUJILLO**

SUCESION DE

PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS PETT

HOY GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD

DEMANDANTE :

**RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTISEIS**

Trujillo, nueve de abril

Del año dos mil veinticuatro

**VISTOS: RESULTA** que

interpone demanda en la vía del **PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO** contra la **SUCESIÓN DE DON** conformada por ; **GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD Y, SUNAT.**

**I. PARTE EXPOSITIVA:**

**PRETENSION:**

Los recurrentes solicitan que se declare la nulidad del acto administrativo contenido en la Partida Registral N° 11023709 y sus respectivos asientos, mediante los cuales se otorga la inscripción de propiedad de don y a su esposa , y la cancelación de los asientos registrales C1, C2, C3, C4 y C5 de la referida Partida Registral, tanto donde corre inscrita la inscripción de propiedad, la



rectificación de nombres, la rectificación de oficio y la traslación de dominio por sucesión intestada realizada por esposa e hijos de don [REDACTED].

#### **FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION:**

Los demandantes refieren que, ellos tienen la condición de esposa e hijo de [REDACTED] Castañeda, quien fue propietario del predio Santa Teresita, ubicado en el distrito de Mache, provincia de Otuzco, departamento de La Libertad.

Señala que, el 27 de diciembre de 1972, el señor [REDACTED], celebró simuladamente una compra venta a favor de don [REDACTED], respecto a dos terrenos rústicos de 6 y 4 hectáreas, una casa y un corral, ubicados en el caserío de Santa Teresita, distrito de Mache, Provincia de Otuzco, Departamento de La Libertad, realizada en la Notaría del Dr. Carlos Calvo Cava, en el cual se consigna que el comprador habría pagado S/.120,000.00 soles oro, inscribiéndose preventivamente en el Tomo 105, folio 360, asiento 4, Partida CVIII y la venta de una casa en el Tomo 152, folio 322, asiento 2, Partida CXXXIII del Registro de Propiedad inmueble de La Libertad.

Sostiene que después de realizada la simulación de la compraventa, el mismo día se realizó un contradocumento, en el cual se indicó que esta compraventa no era real, reconociendo don [REDACTED] que este fue un acto simulado y que él no realizó ningún pago a favor del vendedor, por lo que reconoció que [REDACTED] seguía siendo el dueño absoluto de los predios mencionados, asimismo, se expresó que la única finalidad de esta simulación fue defender sus predios que estaban riesgo de tipo crediticio, agregando que este documento destruye el valor legal del contrato de compraventa celebrado la misma fecha del predio Santa Teresita.

Transcurrido los años y luego del fallecimiento de don Gonzalo Danilo Ibáñez Castañeda, en 1999 el demandado, aprovechándose de la situación, se hizo empadronar como posesionario ante el PETT, realizando el trámite de titulación con declaraciones falsas, manifestando que él y su esposa poseían el inmueble como propietarios, obteniendo así los documentos de posesión. Luego, en el 2005 se les expidió el título por prescripción con la Partida N° 11023709 del Registro de Predios de la Oficina de Registro Públicos de La Libertad, causando nulidad de pleno derecho del acto administrativo, por estar inmersa en las causales de nulidad previstas en el inciso 1 y 2 del artículo 10 de la Ley 27444.

De acuerdo, con lo demostrado los demandados nunca poseyeron como propietarios, porque al existir un contradocumento, transgredían el inciso b del artículo 22 del D. Leg. 667, que señala que no debe haber relación contractual entre el poseedor y el propietario, por lo que la solicitud de inscripción de posesión realizada ante el PETT, se solicitó con información falsa, por lo que este acto administrativo incurre en las causales de nulidad mencionadas anteriormente.

Otra prueba de la mala fe de los demandados, es que realizaron un trámite similar ante el PETT para obtener la titulación por prescripción de un predio ubicado en Shiran, inscrito en la Partida Electrónica N° 04046499, con lo que demuestró que los demandados presentaron



documentos falsos para obtener títulos de parte del PETT, habiendo sido estos realizados casi de manera simultánea, con lo que demuestra que los demandados no poseían el predio como propietarios.

Para obtener un título válido expedido por el PETT, se debe cumplir con la normativa del D. Leg. 667, sin embargo, esto no ha sido así, conforme se ha descrito anteriormente, por lo que se ha contravenido la constitución y las leyes, falseando la verdad para obtener la prescripción del Predio Santa Teresita, por lo que no pueden ser considerados propietarios legitimados.

Fallecido el demandado [REDACTED], se declararon herederos a su esposa [REDACTED] y sus hijos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], quienes efectuaron la sucesión intestada e inscribieron su derecho en el Asiento 5 de la Partida Electrónica N° 11023709, por lo que se solicita la cancelación de dicho Asiento Registral.

#### **CONTESTACION DE DEMANDA DE [REDACTED] Y OTROS.**

Mediante escrito que obra de folios 178 a 204, [REDACTED] por derecho propio y en calidad de apoderada de sus hijos contesta la demanda, solicitando que se declare infundada la demanda en todos sus extremos.

Indica que, el codemandante no es el único hijo de [REDACTED], sino que tiene ocho hijos más, quedando advertido que en la demanda no han participado la totalidad de hijos de [REDACTED]. Además, se precisa que, la codemandante resulta ser copropietaria de referido predio, tal como se puede advertir en la copia de minuta de la compraventa, pues ella participa como vendedora del inmueble con su esposo, lo mismo se puede evidenciar en el testimonio de escritura pública.

En la partida Electrónica N° 11056160 del Registro de Sucesión Intestada, aparecen declarados como herederos de [REDACTED], solo los codemandantes y no la totalidad de sus hijos.

Se advierte que el 27 de diciembre de 1972, la codemandada y su esposo participaron en el contrato de compraventa en calidad de vendedores de los predios, tal como se detalla en la minuta, asimismo, el 17 de enero de 1973, se inscribió el testimonio de escritura pública ante el notario Carlos Calvo Cava. Cabe señalar que los codemandados reconocen expresamente la inscripción de los actos jurídicos de la compraventa de los predios en litis, los cuales se han anotado preventivamente en la Oficina de los Registros Públicos de La Libertad.

Se manifiesta que las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios, por lo que se puede colegir de las documentales presentadas por los demandantes, consistentes en la copia de la Partida N° 03070918 y la copia de la Anotación Preventiva de la Partida N° 03073669, que contienen los actos jurídicos de compraventa de los predios en litis, tanto la primera y segunda compraventa realizada de estos inmuebles, han sido anotadas preventivamente, de acuerdo al artículo 66 del TUO del Reglamento de los



Registros Públicos, dichas anotaciones preventivas ya han caducado de pleno derecho pues su plazo de vigencia es de un año; por lo que los actos jurídicos de compraventa realizados resultan ser inexistentes jurídicamente, en consecuencia los predios no se encontraban inscritos desde el 17 de octubre de 1974.

Respecto al contradocumento que se hizo para evidenciar que la compraventa fue simulada porque el predio estaba en riesgo de tipo crediticio o de otra índole, se advierte que los demandantes están en la obligación de acreditar cuales son los posibles riesgos que han motivado la supuesta compraventa, al no evidenciar los riesgos, se entiende que estos riesgos que nunca se han presentado, en consecuencia, el contradocumento no resulta ser cierto.

El empadronamiento de posesionarios y su inscripción de posesión se da en febrero del 2003 por [REDACTED] y la demandada ante el PETT, al haberse acreditado la posesión continua, pacífica y pública, por un periodo mayor a 5 años; subsiguientemente en abril del 2005 se procede la inscripción como propietarios, en razón que se cumplió el plazo de ley sin haberse formulado oposición luego de la publicación, por lo que se expidió el título de propiedad, no existiendo causales de nulidad que vicie el acto administrativo, resultando ser falso lo manifestado por los demandantes.

Respecto, a que los demandantes manifiestan que no han sido poseedores y luego propietarios de los bienes en litis, pues como ya se ha referido, el contradocumento no es cierto y carece de eficacia probatoria. Asimismo, se precisa que no ha existido vínculo contractual entre los supuestos propietarios y el señor [REDACTED], debido a que las anotaciones preventivas de las compraventas ya habían caducado, por lo que los predios no se encontraban inscritos, en consecuencia, no existe vínculo contractual entre las partes.

Refiere que, [REDACTED] y su esposa si han realizado la inscripción ante el PETT en calidad de posesionarios en el año 1999 y de propietarios en el año 2000, respecto de un predio ubicado en el sector de Shiran, Distrito de Poroto, Provincia de Trujillo y Departamento de La Libertad, sin embargo, se advierte que esta inscripción no fue simultánea con los predios de Santa Teresita, ya que los predios en litis fueron inscritos en calidad de posesionarios en febrero del 2003 y como propietarios fueron inscritos en abril del 2005, evidenciándose la mala fe de los demandantes al intentar hacer creer que las inscripciones fueron simultáneas, cuando en realidad se realizó en diferentes fechas.

Los demandantes no han probado sus pretensiones, además se ha demostrado que no son ellos los únicamente legitimados para incoar la presente causa y no han acreditado que se adquirió la propiedad sin cumplir con lo establecido en el D. Leg 667. También, se logró evidenciar que los predios en litis han dejado de estar inscritos al operar el plazo de la anotación preventiva.

Tras el fallecimiento de [REDACTED], se tramitó la sucesión intestada, en la cual participaron todos sus herederos legales, lo que no sucedió con la sucesión de [REDACTED], como consecuencia de la sucesión intestada



se ha trasladado el dominio de los predios materia de litis, adquiriéndose la propiedad de manera legal, en consecuencia, la demanda debe ser declarada infundada.

## **CONTESTACION DE DEMANDA DE LA PROCURADURIA PÚBLICA DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**

Mediante escrito de folios 205 a 216, el procurador público adjunto del Gobierno Regional de La Libertad contesta la demanda, solicitando se declare infundada, bajo los siguientes términos: Los demandantes tienen la condición de esposa e hijo de [REDACTED], sin embargo, es falso que el causante haya sido propietario de los predios en litis, ubicados en el Distrito de Mache, Provincia de Otuzco y Departamento de La Libertad, debido a que dicha propiedad le pertenece a [REDACTED], tal como se acredita en la Inscripción Registral en la Partida N° 11023709.

Los demandantes realizaron una sucesión intestada judicial después del fallecimiento de [REDACTED]. Respecto a las escrituras públicas a las que se refieren los demandantes son del año 1972, lo cual no acredita que haya existido una posesión pacífica, continua y pública del predio materia del litigio.

Los demandantes no acreditan lo manifestado, cuando en la realidad el ex PETT y los registros públicos, reconocieron la posesión y el derecho de propiedad de [REDACTED] y la demandada, conforme al D. Leg. 667, porque cumplieron con todos los requisitos establecidos, por lo que es falso que los funcionarios del PETT hayan incurrido en una causal de nulidad prevista en el inciso 1 y 2 del artículo 10 de La Ley 27444.

El título de propiedad que los demandantes pretenden anular, se otorgó conforme al D. Leg. 667, en donde el verificador hacía la constatación de la posesión. Luego de recopilados los datos necesarios y presentados los documentos establecidos por ley, se realizó la inscripción del derecho de posesión. El registrador evaluó íntegramente los documentos presentados, de manera que si determinaba que el predio ya se encontraba inscrito. Efectuaba la anotación correspondiente en la partida más antigua, pero esto no significa la paralización del procedimiento de prescripción iniciado. Este procedimiento contiene formalidades que deben ser cumplidas, tales como la notificación al propietario de la posesión ya inscrita, a los colindantes y vecinos del predio rural, a través de carteles en el local de registro, en la municipalidad, juzgado de paz, juzgado especializado y en la iglesia de la localidad, estas notificaciones permanecen 30 días contados a partir del día de publicación. Transcurrido el plazo, cualquier interesado puede presentar oposición y paralizar el procedimiento de prescripción, derecho que en su oportunidad no ejercieron los demandantes.

La prescripción adquisitiva administrativa cumplió la normativa establecida en el D. Leg 667, permitiendo reconocer un derecho a favor de quien desarrolla una actividad económica en el bien, que al final termina beneficiando a la sociedad en general; por lo que la demanda debe ser declarada infundada.



## **CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS**

Mediante escrito de folios 217 a 224, la zona registral N° V- Sede Trujillo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, representada por el procurador publico adjunto, contesta la demanda, solicitando se declare infundada o improcedente en todos sus extremos.

La parte accionante tiene como fin que se declare la invalidez y cancelación total de los asientos registrales respecto a los predios en litis.

Las inscripciones registrales, se inscribieron cumpliendo con las normas vigentes, desconociendo cualquier acto extra registral que haya vulnerado el derecho del demandante.

El registrador público de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo, realizo únicamente su función técnica de calificación e inscripción registral, actuó de acuerdo a sus funciones, con la autonomía que la ley le confiere y acorde al principio de legalidad en su aspecto de calificación registral conforme al artículo 2011 del Código Civil, habiéndose verificado la validez y naturaleza del acto, el cumplimiento de los requisitos y la capacidad de los otorgantes.

Se advierte que la calificación e inscripción del acto jurídico materia de litis fue otorgado, cumpliendo íntegramente con todos los requisitos establecidos en el artículo 2010 y 2011 del Código Civil.

Asimismo, es importante tener en cuenta el artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el cual se señala la competencia del órgano jurisdiccional, concordantemente el artículo 2013 del Código Civil prescribe que la declaración de invalidez de los asientos registrales puede ser realizada únicamente por el órgano jurisdiccional.

El principio de legitimación, está contenido en el artículo 2013 del Código Civil, el cual prescribe que toda inscripción se presume cierta y produce sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, en virtud a este principio corresponde a los Registradores Públicos de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo, acatar la decisión del Poder Judicial.

De acuerdo a lo señalado en los puntos anteriores, la demanda deviene en improcedente y como tal debe ser señalada.

### **II. PARTE CONSIDERATIVA:**

#### **MARCO LEGAL:**

#### **TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY QUE REGULA EL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO: DECRETO SUPREMO 011-2019-JUS**

##### **Artículo 1.- La acción contenciosa administrativa prevista**

*Que, la acción contenciosa administrativa prevista en el artículo 148° de la Constitución Política tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados ...*



## **TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY 27444: DECRETO SUPREMO Nº 004-2019-JUS**

**1.1. Principio de legalidad.** - *Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.*

**1.2. Principio del debido procedimiento.** - *Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.*

### **Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos**

*Son requisitos de validez de los actos administrativos:*

1. *Competencia.* - *Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.*

2. *Objeto o contenido.* - *Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.*

3. *Finalidad Pública.* - *Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitársele a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.*

4. *Motivación.* - *El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.*

### **Artículo 10.- Causales de nulidad**

*Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:*

**1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.**



*2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.*

*3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.*

*4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.*

#### **Análisis del caso concreto:**

1. En el presente caso, mediante resolución número veinte de fecha doce de abril del dos mil veintidós, se fijó como puntos controvertidos los siguientes:

- **DETERMINAR** - luego de realizar un estudio a los actuados que conforman el expediente administrativo - si corresponde declarar la **nulidad** del acto administrativo contenido en la Partida Registral N° 11023709 y sus respectivos asientos, que otorga la inscripción de propiedad a [REDACTED] y a su esposa [REDACTED].
- **DETERMINAR**, si como consecuencia de lo anterior corresponde declarar la cancelación de la Partida Registral N° 11023709, así como, sus respectivos asientos registrales C1, C2, C3, C4, y C5, tanto donde corre inscrita la inscripción de propiedad, la rectificación de nombres, la rectificación de oficio y la traslación de dominio por sucesión intestada realizada por la esposa e hijos de [REDACTED].

2.- De los medios de prueba que han sido adjuntados observamos lo siguiente:

2.1. A folios **24 a 27** obra el testimonio de escritura pública de compraventa que otorga de una parte [REDACTED] y [REDACTED] de Ibañez a favor de [REDACTED] respecto al terreno ubicado en Santa Teresita, predio independiente ubicado en el Caserío Santa Teresita, del distrito de Mache, Provincia de Otuzco, departamento de La Libertad, de fecha 27 de diciembre de 1972.

2.2. A folios **28 y vuelta**, obra el contradocumento otorgado por el señor [REDACTED] a favor de [REDACTED], de fecha 27 de diciembre de 1972.

2.3. A folios **229 a 233** obra la Inscripción en el Registro de Predios correspondiente a la Partida Electrónica N° 11023709, asiento C0001, C0002, C0003, C0004, C0005. Se observan las inscripciones de posesión, propiedad a favor de [REDACTED] y [REDACTED], así mismo rectificaciones de oficio y traslado de dominio por sucesión intestada ante la muerte del causante [REDACTED].



- 2.4. A folios 234 obra la Constancia de Inscripción del derecho de propiedad de [REDACTED] y [REDACTED].
- 2.5. A folios 236 a 239 obra el Formulario "A" de Inscripción del derecho de posesión en predios rurales de propiedad del Estado o de particulares solicitado por [REDACTED].
- 2.6. A folios 240 a 241 obra el anexo N° 001 al formulario "A" declaración de colindantes o vecinos.
- 2.7. A folios 242 obra el anexo N° 003 al formulario "A" declaración jurada del solicitante [REDACTED].
- 2.8. A folios 243 a 244 obra la Constancia de Posesión N° 01973-2003-AG, en donde hace constar la posesión de [REDACTED] y [REDACTED], de fecha 9 de noviembre del 2003.
- 2.9. A folios 245 obra el Certificado Catastral de fecha 20 de febrero de 2004 emitido por el Ministerio de Agricultura, en la cual se indica la condición de poseedor a [REDACTED] y [REDACTED].
- 2.10. A folios 246 a 247 obra la anotación de inscripción del título N° 2013-00000093.
- 2.11. A folios 249 obra la solicitud de inscripción de título por [REDACTED].
- 2.12. A folios 250 a 251 obra la rectificación de inscripción.

3. Bajo ese contexto, tenemos entonces que el acto administrativo cuestionado en el presente proceso comprende el relacionado al derecho de propiedad inscrito en la Partida Registral N° 11023709 de la Oficina Registral de la SUNARP N° V - sede Trujillo y sus respectivos asientos, mediante el cual se otorgó la propiedad por prescripción adquisitiva administrativa a don [REDACTED] y a su esposa [REDACTED] producto de un trámite de titulación realizado ante el **Ministerio de Agricultura a través del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro rural PETT** a partir del año 1999.

4. El Estado a través de la implementación de políticas públicas, inició el saneamiento físico-legal de la propiedad rural a través del Decreto Legislativo N° 667 y sus normas modificatorias, estableciéndose un procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, en la vía registral, aplicable sobre los predios de propiedad del Estado -áreas reformadas- y los de propiedad de particulares -áreas no reformadas-. Esta norma constituyó la base para que, a partir de la firma del Contrato de Préstamo con el BID, el PETT ejecute la formalización de los predios rurales a nivel nacional.

5. El Decreto Legislativo N° 667 fue modificado por las Leyes N° 26838 y 27161, publicadas con fechas 10 de julio de 1997 y 05 de agosto de 1999 respectivamente. La primera introdujo cambios en la parte referente a la notificación de la posesión, los planos para la inscripción y las pruebas de la posesión; la segunda modificó nuevamente la parte referente a las pruebas de la posesión e incorporó un capítulo mediante el cual se otorgó facultades al PETT para



determinar, convertir o rectificar áreas de predios rurales. Sobre la norma antes indicada, en su artículo 22º.- Inscripción del derecho de posesión, señala lo siguiente:

**“Quien este poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de 5 años, podrá solicitar la inscripción de su derecho de posesión en el Registro Predial. Para efecto de la inscripción de la posesión a que se refiere este artículo se deberá cumplir con los siguientes requisitos:**

- a) *Que se pruebe el derecho de posesión y la explotación económica a través de la presentación de las pruebas señaladas en el artículo 26º con excepción del referido en su literal 1, y en su artículo 27 de la presente ley. Dichas pruebas deberán acreditar la posesión y la explotación económica durante el plazo señalado en el párrafo anterior.*
- b) **Que no exista vínculo contractual entre el poseedor y el propietario del predio relativo a la posesión del mismo.** Este hecho deberá constar en forma expresa en el texto del Formulario Registral.
- c) *Que se presente el Formulario Registral firmado por notario público o abogado colegiado y por el verificador, acompañado de:*
  - *Las pruebas del derecho de posesión y de la explotación económica del predio rural.*
  - *Copia de los planos a que se refiere el capítulo quinto de la presente ley, según sea el caso.” (subrayado y negrita nuestra)*

6. En el caso de autos, se aprecia de los documentos que comprenden los títulos archivados (2004-28550 de fojas 229; 2013-93 de fojas 263; 2013-642 de fojas 256 y 2013-1929 de fojas 267) que se encuentran en la Partida Registral N° 11023709 de la Zona Registral N° V – sede Trujillo, obrante a folios 229 a 287, que los señores [REDACTED] y [REDACTED] han iniciado, en primer lugar, el trámite de la formalización registral de la posesión ante el PETT, el 20 de febrero de 2003, al haber argumentado la posesión continua, pacífica, pública y como propietarios, por un plazo mayor a cinco años, asimismo se aprecia que han presentado a folios 236 a 239 el formulario “A” sobre inscripción del Derecho de posesión en predios rurales de propiedad del Estado o de particulares, asimismo a folios 240 a 241 el anexo N° 001 al formulario “A” declaración de colindantes o vecinos, a folios 242 obra el anexo N° 003 al formulario “A” declaración jurada del solicitante, en caso de predios rurales de propiedad de particulares, en el cual se declara que **no existe vínculo contractual** alguno con la persona natural o jurídica que figura como propietario del predio rural al que se refiere el formulario “A”. A folios 243 a 244 la Constancia de Posesión N° 01973-2003-AG, en donde hace constar la posesión de [REDACTED] y [REDACTED] y a folios 245 el Certificado Catastral de fecha 20 de febrero de 2004 emitido por el Ministerio de Agricultura, con lo que se da cuenta a esta judicatura de la existencia de un procedimiento administrativo que dio pie a la inscripción del derecho de propiedad.

7. No obstante, de la demanda contenciosa administrativa presentada por [REDACTED] y [REDACTED] los recurrentes presentan a folios 24 a 27, el **testimonio de escritura pública de compraventa** que otorga de una parte [REDACTED]



██████████ y ██████████ a favor de ██████████ respecto al terreno ubicado en Santa Teresita, predio independiente ubicado en el Caserío Santa Teresita, del distrito de Mache, Provincia de Otuzco, departamento de La Libertad, de fecha 27 de diciembre de 1972; y a folios 28 y vuelta, el **contradocumento** otorgado por el señor ██████████ a favor de ██████████, de fecha 27 de diciembre de 1972, en el que el señor ██████████ reconoce que: *“el contrato a que se refiere la cláusula anterior, no es real, pues el suscrito no ha entregado ninguna suma de dinero a favor del señor ██████████ y la señora ██████████ respecto al valor de dichos inmuebles, menos la cantidad que se precisa en la cláusula quinta de dicha contrato de compraventa, vale decir pues que los esposos ██████████ y ██████████bañez, siguen siendo los absolutos propietarios de los predios rústicos y urbanos a que se contraen las cláusulas primera, segunda y tercera de la minuta de compraventa y la primera de este documento, sin que el suscrito tenga derecho alguno como propietario (...)”*, lo cual pone en evidencia que la propiedad le correspondía al señor ██████████ y la señora ██████████ y que en todo momento los señores ██████████ y ██████████ tuvieron conocimiento de tal hecho.

8. De los medios probatorios que aportan ambas partes, y el título archivado remitido por la oficina registral, esta judicatura advierte que, si bien la parte demandada ha logrado obtener la titulación del predio rural ante el **Ministerio de Agricultura a través del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro rural PETT** a partir del año 1999, realizando el llenado respectivo de los formularios requeridos y siguiendo el trámite administrativo respectivo, sin embargo se aprecia también que los señores ██████████ y ██████████ no reunían el requisito de poseer en calidad de “propietarios” del predio rustico, en tanto tenían conocimiento de la existencia de la titularidad que ostentaban los señores ██████████ y la señora ██████████ por la celebración de los actos jurídicos consistentes en la **compraventa** otorgada por ██████████ y ██████████ a favor de ██████████ respecto del terreno ubicado en Santa Teresita, predio independiente ubicado en el Caserío Santa Teresita, del distrito de Mache, Provincia de Otuzco, departamento de La Libertad, de fecha 27 de diciembre de 1972; y el **contradocumento** otorgado por el señor ██████████ a favor de ██████████, de fecha 27 de diciembre de 1972, en el que el señor ██████████ reconoce que los señores ██████████ y ██████████ ostentaban la propiedad, y que únicamente se extendió el referido documento con la finalidad de defender a dicho predio, de posibles riesgos de tipo crediticio o de otra índole, destruyendo con esto la veracidad del anterior documento; con lo cual queda evidenciado que los demandados no han ejercido la posesión como propietario o con *animus domini*, dado que se reconoció de manera expresa la existencia de un dueño del bien, y de su condición en el contradocumento.



9. Sobre ello, esta judicatura, debe precisar que el *animus domini*, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario, es decir revela la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya, lo cual no se evidencia de los documentos que presentan los demandantes en su escrito postulatorio de demanda en tanto existe un reconocimiento expreso realizado por [REDACTED] sobre la propiedad de los señores [REDACTED] y [REDACTED] respecto del predio rural.

Asimismo, del trámite administrativo de prescripción a través del cual los demandados obtuvieron la titularidad del predio, se aprecia a folios 242 el anexo N° 003 al formulario "A" declaración jurada del solicitante, en caso de predios rurales de propiedad de particulares, en el cual se observa que, el señor [REDACTED] declara que no existe vínculo contractual alguno con la persona natural o jurídica que figura como propietario del predio rural al que se refiere el formulario "A" sobre el cual se solicita la inscripción; evidenciando a todas luces una declaración jurada no ajustada a la realidad en tanto, no fue declarada la existencia de la documentación consistente en la compraventa y el contradocumento suscrito por los reales propietarios.

10. En ese sentido, atendiendo a las deficiencias del procedimiento administrativo que dio pie a la inscripción de la titularidad del predio rural en la Partida Registral N° 11023709 de la Zona Registral N° V – sede Trujillo, y evidenciándose la inexistencia *del animus domini*, esta judicatura advierte que la presente demanda debe ampararse, pues no se aprecia que se ha seguido las garantías mínimas del debido proceso en contravención de la Constitución, así como la omisión de alguno de los requisitos de validez, por ocultamiento de información que dio origen a la inscripción de una titularidad que no corresponde conforme a ley.

11. Frente a ello, se ha acreditado que la entidad demandada, ha actuado en base a su normativa legal, no obstante, debido al accionar incurrido por la parte demandada, se generó un procedimiento administrativo incurrido en la causal de nulidad prevista en la Ley N° 27444 art. 10 inciso 1 y 2, por lo que la presente demanda debe declararse fundada.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial; administrando justicia a nombre de la Nación, la Juez del Segundo Juzgado Civil de Trujillo del Distrito Judicial de La Libertad.

### **III.- PARTE RESOLUTIVA:**

**RESUELVE:** Declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por [REDACTED] y [REDACTED] sobre **PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO** contra **GOBIERNO REGIONAL Y OTROS**.

**EN CONSECUENCIA, DECLARESE NULO** el acto administrativo inscrito en la Partida Registral N° 11023709 de la Oficina Registral de la Zona Registral N° V – sede Trujillo, y sus respectivos asientos registrales C1, C2, C3, C4, y C5, que otorga la inscripción de propiedad a



don [REDACTED] y a su esposa [REDACTED], así como el traslado de dominio por sucesión intestada. **Consentida y/o ejecutoriada** que sea la presente CURSESE los pastes a los Registros Públicos. **Notifíquese.** -