



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 03425-
2019-0-0401-JR-CI-05**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ
2024**



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

**Informe Jurídico sobre Expediente
N° 03425-2019-0-0401-JR-CI-05**

Materia : **Nulidad de Acto Jurídico**

Entidad : **Poder Judicial**

Bachiller : **Carol Sayaku Cueto Garcia**

Código : **2016119823**

LIMA – PERÚ

2024

Este informe aborda el proceso judicial en el que se peticiona la nulidad de un Acto Jurídico de Prescripción Adquisitiva de Dominio, formulado por la Sra. "NPLL" y el Sr. "WCGP" contra el Sr. "HGHV" y el Notario Público "MVC". Los demandantes indican que la nulidad se fundamenta en su fin ilícito y la contravención al orden público, debido a que el Notario Público declaró la prescripción adquisitiva a favor del Sr. "HGHV", quien al amparo de una Escritura Pública de compraventa de derechos solo había adquirido la calidad de copropietario. Es así que, se encontraba imposibilitado de prescribir adquisitivamente el dominio del bien común en perjuicio de sus copropietarios, según lo establecido en el artículo 985 del Código Civil.

El demandado en su contestación de demanda indicó con el documento privado titulado "Compraventa de Bien Inmueble" -con firmas legalizadas notarialmente- había adquirido la totalidad de la propiedad del inmueble, por lo tanto, no estaba limitado para llevar a cabo la Prescripción Adquisitiva de Dominio a través de procedimiento notarial, pues carecía de la condición de copropietario.

El Juzgado en su sentencia determinó fundada en parte la demanda por considerar que el acto jurídico transgredió el orden público al infringir el artículo 985 del Código Civil. No obstante, desestimó la pretensión referida al fin ilícito.

La Sala Superior resolvió confirmar la decisión del Juzgado al constatar que en ambos documentos (privado y público), los vendedores se identificaron como copropietarios y que del tracto sucesivo revisado en los asientos registrales se evidenciaba que solo tenían el 20% de derechos sobre el inmueble. Además, haciendo uso del artículo 1135 del Código Civil determinó la prevalencia del documento público (compraventa de derechos) al contar con una fecha cierta más antigua.

NOMBRE DEL TRABAJO

CUETO GARCIA.docx

RECUENTO DE PALABRAS

6117 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

30 Pages

FECHA DE ENTREGA

Mar 26, 2024 9:04 AM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

32520 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

103.5KB

FECHA DEL INFORME

Mar 26, 2024 9:05 AM GMT-5**● 6% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 6% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 5% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz
Responsable Turnitin
Pregrado - FADE

GRP/
REB

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES PROCESALES INTERVINIENTES DEL PROCESO	4
1.1. Demanda	4
1.2. Contestación de demanda	6
1.3. Sentencia de primera instancia	7
1.4. Recurso de apelación.....	9
1.5. Absolución del recurso de apelación.....	10
1.6. Sentencia de segunda instancia.....	10
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	12
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	17
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	22
4.1. Sobre la sentencia de primera instancia.....	22
4.2. Sobre la sentencia de segunda instancia	23
V. CONCLUSIONES	27
VI. BIBLIOGRAFÍA	29

I. RELACIÓN DE PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES PROCESALES INTERVINIENTES DEL PROCESO

1.1. Demanda

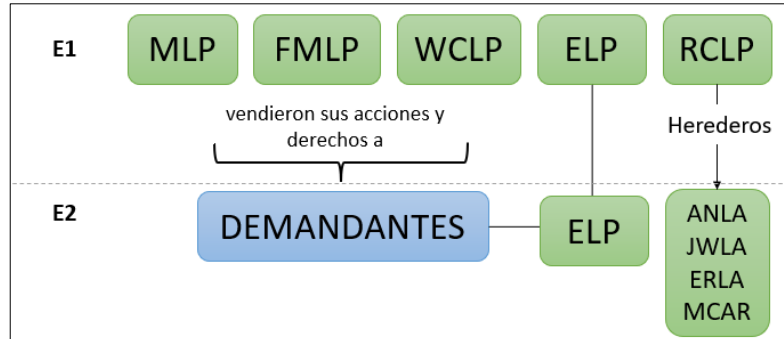
La Sra. "NPLL" y el Sr. "WCGP" (en adelante, "los demandantes") presentaron el 22 de julio de 2019, demanda de Nulidad del Acto Jurídico de Prescripción Adquisitiva de Dominio respecto al inmueble sobre el que tienen derechos (en adelante, "el inmueble") contra el Sr. "HGHV" (en adelante, "el demandado") y el Notario Público "MVC"; con el propósito de obtener un fallo judicial que declare nula la Escritura Pública del año 2019 que declaró la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Adicionalmente solicitan se cancelen los Asientos Registrales en donde figura inscrita la prescripción y su anotación preventiva.

Sustentan su posición en el fin ilícito que tiene el acto jurídico (inciso 4 del artículo 291 del Código Civil); además, sostienen que contraviene las leyes relacionadas con el orden público y las buenas costumbres (artículo V del Título Preliminar del Código Civil), siendo que la normativa que no se cumplió fue el artículo 985 del Código Civil, que prohíbe prescribir bienes que se encuentren en el esquema de copropiedad por uno de los copropietarios.

Fundamentos de hecho:

- Los demandantes alegan ser propietarios al haber adquirido en el 2016 los derechos de propiedad provenientes de los señores "MLP", "FMLP" y "WCLP". Esta propiedad era compartida con la Sra. "ELP" (cuya hija es la demandante) y los herederos del Sr. "RCLP", estos son sus hijos: "ANLA", "JWLA", "ERLA" y su cónyuge supérstite la Sra. "MCAR" (en adelante, "sucesión del Sr. "RCLP").

De manera gráfica la propiedad fue adquirida y compartida por los demandantes de la siguiente manera:



Fuente: propia

- Es así que, los demandantes indican que la posesión del inmueble era efectuada por la sucesión del Sr. “RCLP” hasta el mes de octubre del 2018, ya que en esa fecha los demandantes arribaron a la ciudad donde se ubica el inmueble y se dieron cuenta que la posesión la había tomado el demandado, motivo por el que efectuaron una constatación policial y lo citaron a conciliación extrajudicial para que desocupe el inmueble, la misma concluyó por inasistencia del demandado.
- Como consecuencia de dicha conciliación extrajudicial, el demandado solicitó la prescripción adquisitiva ante el Notario Público (también demandado); en ella el demandado señaló que posee el inmueble desde el 15 de octubre de 2012 por entrega directa de la sucesión del Sr. “RCLP”, quienes en ese mismo mes formalizaron la transferencia mediante documento privado de compra venta que fue elevado a Escritura Pública.

Sin embargo, dicha Escritura Pública tiene el título de “COMPRAVENTA DE DERECHOS”, por lo que, se verifica que la sucesión del Sr. “RCLP” transfirió sus derechos de copropiedad del inmueble, con ello se acredita que el demandado ostentaba el bien inmueble en calidad de

copropietario y se encontraba impedido de prescribir los bienes comunes.

Fundamentos de derecho:

- Este acto jurídico se debe considerar nulo al amparo del artículo V del Título Preliminar del Código Civil, ya que va en contra de las leyes que rigen el orden público y las buenas costumbres. En específico, ha transgredido el artículo 985 del Código Civil, el cual prohíbe a los condóminos prescribir los bienes comunes.
- En virtud del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil debe declararse nula la prescripción adquisitiva debido a su causa ilícita, esto es por contravenir leyes imperativas o las buenas costumbres.

1.2. Contestación de demanda

El demandado, al no encontrarse de acuerdo con la demanda, contestó la misma oponiéndose y solicitando al juzgado que la declare infundada.

Fundamentos de hecho:

- Indica que desconocía la existencia de otros propietarios, pues los sucesores del Sr. "RCLP" manifestaron ser los únicos propietarios, ello respaldado en declaraciones juradas de autovalúo, recibos de luz y agua en donde figuraban únicamente sus nombres.
- Indica que es falso que la sucesión del Sr. "RCLP" ostentaba la posesión del inmueble hasta el 2018, pues el demandado efectúa la posesión desde el 15 de octubre de 2012. En efecto, ese día acordó con la sucesión la compraventa del inmueble

para adquirirlo a cambio de US\$ 35,850.00 y desde ese momento ha mantenido la posesión de manera continua, pública, pacífica, de buena fe y con justo título.

- En ese mismo mes y año, el demandante fue a la notaría a suscribir la minuta de compraventa y escritura pública, pero observó que indicaba “Compraventa de derechos”; por lo que al comunicar a la Notaria “VG” que la compraventa era por la totalidad, la misma se comunicó con los vendedores para decirle que el acto se había emitido conforme lo obrante en los asientos registrales; a lo que la sucesión mencionó que habían poseído el bien por más de 27 años; por lo tanto eran propietarios del inmueble.

Es así que, la Notaria “VG” indicó que la solución era suscribir una compraventa de bien inmueble mediante contrato privado, ello en adición a la Escritura Pública ya firmada y así lo hicieron.

- Alega que ante el Notario Público demandado, cumplió con los requisitos para prescribir; además, debido a que los sucesores del Sr. “RCLP” siempre manifestaron ser los únicos propietarios, nunca existió un bien común; por tanto, no existe una finalidad ilícita.
- Finalmente, el demandado ha venido realizando diversas construcciones y trabajos de carácter civil que estuvieron a la vista de todos, incluso vistos por el ex propietario “FMLP” (familiar de la demandante).

1.3. Sentencia de primera instancia

El juzgado dio la razón en parte a la demandante, pues consideró que el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio que declaró propietario al demandado era contrario al orden público, debido a que

era contrario a ley y declaró infundada respecto al fin ilícito.

Por consiguiente, declaró nula la Escritura Pública que declaró propietario al demandado y dispuso que se cancelen los asientos registrales en donde figura la prescripción adquisitiva de dominio y su anotación preventiva. El pronunciamiento se fundamenta en lo siguiente:

- En el 2012, inicialmente mediante Escritura Pública se realizó la “COMPRAVENTA DE DERECHOS” entre la sucesión del Sr. “RCLP” y el demandado; y, si bien existe un documento privado por la venta de la propiedad del mismo día con legalización notarial de firmas de un día posterior, no cabe duda -del instrumento público inicial- que el demandado adquirió derechos de copropiedad.
- Además, del tracto sucesivo se establece que a la sucesión del Sr. “RCLP” solo les correspondía derechos de copropiedad en un porcentaje equivalente al 20%; ello conjuntamente con los demandantes que ostentan el 60% y la Sra. “ELP” con el 20%. Por lo que, el Juzgado concluye que el demandado con anterioridad a la solicitud de prescripción, tenía la condición de copropietario.
- Respecto a la causal de fin ilícito no se ha configurado, pues no se evidencia que en el procedimiento notarial cuestionado haya existido concierto o acuerdo de voluntades entre el demandado y Notario Público con la finalidad de perjudicar dolosamente a los demandantes.

El demandado había presentado el documento privado de compraventa del inmueble y no el instrumento público de compraventa de derechos, lo que habría podido causar confusión al Notario Público.

- Por otro lado, se acreditó la transgresión a la norma imperativa del artículo 985 del Código Civil y con ello el Orden Público, al haberse declarado al demandado como propietario cuando tenía la calidad de copropietario y se encontraba impedido por ley para adquirir la propiedad exclusiva del inmueble.

1.4. Recurso de apelación

El demandado "HGHV", dentro del plazo legal, solicitó se revoque o anule la sentencia emitida por el Juzgado. Sustenta su posición en los siguientes argumentos:

- Mediante Escritura Pública del 2012, no adquirió derechos de copropiedad, sino de propietario; a razón de ello, ha realizado trabajos que como propietario podía ejecutar como derribar cercos, botar montículos de tierra, construcción de cerco perimétrico y una habitación.
- La compra realizada la efectuó por la totalidad del inmueble, ello se sustentó en los documentos que entregaron los vendedores, como fueron los recibos de servicios básicos (luz y agua), así como las declaraciones juradas de autovalúo; además, le entregaron la llave y posesión del inmueble.
- La Escritura Pública no le dio calidad de copropietario, ya que nunca hizo uso de tal documento ni lo ha registrado porque había adquirido la totalidad del inmueble. Siendo que, ningún considerando de la sentencia se pronunció respecto al contrato privado celebrado el mismo día que la Escritura Pública que acredita su propiedad por la totalidad del bien inmueble.
- En consecuencia, se ha vulnerado la debida motivación e infringido los principios de congruencia y preclusión debido a que

emitió una sentencia sin tener los recaudos probatorios necesarios.

1.5. Absolución del recurso de apelación

Posteriormente, los demandantes contestan la apelación indicando que:

- La sentencia sí se pronunció sobre la compraventa privada en los considerandos tercero al décimo, en los que analizó los medios probatorios de forma razonada y conjunta; motivo por el cual deben confirmar la sentencia.

1.6. Sentencia de segunda instancia

La Sala Superior CONFIRMÓ el pronunciamiento apelado que declaró fundada en parte la demanda formulada por la Sra. “NPLL” y “WCGP” contra el Sr. “HGHV” y el Notario Público “MVC”, su valoración se basó en lo siguiente:

- El demandado presentó un contrato de compraventa del 2012 con legalización de firmas de un día posterior en el que la sucesión del Sr. “RCLP” procede a transferir el inmueble a favor del demandado. Sin embargo, se observa que la cláusula segunda indicaba que los vendedores tenían la calidad de copropietarios por derecho sucesorio.
- De otro lado, los demandantes presentaron el Testimonio de Escritura Pública de un día antes a la fecha de legalización de firmas del documento privado el documento privado, en el que la sucesión del Sr. “RCLP” enajena los derechos que tenían respecto al inmueble.
- De la evaluación de ambos documentos, el colegiado al emplear

el artículo 1135 del Código Civil determina que prevalece el instrumento público protocolar por ser un documento de fecha anterior al documento con firmas legalizadas; razón por la que el demandado tiene calidad de copropietario al haber adquirido derechos que pertenecían a la sucesión del Sr. "RCLP", según la revisión del tracto sucesivo.

- Siendo así, el artículo 985 del Código Civil señala que los condóminos no pueden prescribir el bien común; y por el lado del demandado queda claro que en ambos documentos de propiedad (privado y público) los vendedores solo le otorgaron derechos en calidad de copropietarios.

- En consecuencia, en el acto de notoriedad declarado por el Notario Público se ha omitido valorar dicha situación jurídica y se ha afectado las normas de orden público.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

Los demandados “HGHV” y el Notario Público tenían la obligación de prever y conocer la verdadera situación de copropiedad, en vista del principio de publicidad estipulado en el artículo 2012 del Código Civil

En el año 2012, la Notaria que escrituró la Compraventa de Derechos, advirtió al demandado de que no estaba adquiriendo la totalidad del inmueble; sin embargo, optaron por continuar con la operación, firmando adicionalmente un documento privado por la compraventa de bien inmueble con el que las partes solucionaban el tema, pues los vendedores venían poseyendo el bien durante más de 27 años.

Nuestro sistema jurídico ha regulado una presunción *iure et de iure* respecto a lo publicitado en los Registros Públicos y es que nadie puede alegar su desconocimiento, tal como indica el artículo 2012 del Código Civil, lo que obra en Registros Públicos se presume de conocimiento general y no admite prueba en contrario.

Asimismo, la publicidad es el fundamento por el que nace el Registro Público, pues su objetivo es hacer de conocimiento público la situación jurídica -en este caso- de la propiedad inmueble, es así que, se busca brindar seguridad jurídica a las operaciones que se realizan. A razón de ello, esta exigencia de conocer lo que obra en el registro resulta ser válida debido a que busca proteger los derechos de los propietarios.

En ese sentido, nadie puede alegar, ni será permitido el argumento referido al desconocimiento de lo obrante en Registros Públicos, siendo así, para el momento de la compraventa efectuada por la sucesión del Sr. "RCLP", la situación del inmueble en litis era de copropiedad, correspondiendo el 20% del Sr. "MLP", 20% del Sr.

“FMLP”, 20% del Sr. “WCLP”, 20% de la Sra. “ELP”; y 20% a la sucesión del Sr. “RCLP”.

A nivel doctrinario es indiscutible que lo que obra inscrito en Registros Públicos por ficción legal es de conocimiento público, y así lo desarrolla (Esquivel, 2022):

Ahora, en cuanto a la norma bajo comentario, esta contiene una presunción *jure et de jure*, debido a que no admite prueba en contrario. En doctrina se dice que estas presunciones son una verdad oficial, pues al no admitir prueba en contrario su premisa sobre la que establece la presunción debe tenerse por cierta. (Pág. 344)

Ante ello, se debe evaluar si correspondía amparar los argumentos del demandado “HGHV” que sustentan la adquisición del bien inmueble como propietario y no solo derechos del bien, pese a que tuvo en su poder la Partida Registral del inmueble en litis.

La Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien común sobre copropietarios se encuentra prohibida por el artículo 985 del Código Civil; sin embargo ¿se puede prescribir en caso que la posesión se haya ejercido con la convicción de ser propietario de todo el inmueble?

En el expediente, una cuestión problemática es que el demandado alega que siempre tuvo la convicción de que había poseído el bien inmueble a título individual (para sí mismo), como único propietario a razón de la venta realizada por una de las partes copropietarias.

Es con motivo de las acciones de la demandante (constatación policial y una conciliación extrajudicial), que el demandado presenta su solicitud de prescripción adquisitiva de dominio ante Notario Público para ser declarado como propietario del íntegro del bien inmueble.

Como punto de partida indicaremos que la prescripción adquisitiva es un mecanismo de adquisición de la propiedad para aquellos que posean el bien de forma pacífica, continua, y pública durante 10 años o 5 años en caso de que sea bajo justo título y buena fe (regulado en el artículo 950 del Código Civil).

La posesión bajo ciertas condiciones da la posibilidad de conseguir el derecho de propiedad; (Gonzales, 2017) formula que la prescripción tiene 3 elementos constitutivos:

- (i) elemento de verdad (trabajo y disfrute);
- (ii) elemento de seguridad (transcurso de un periodo largo de tiempo); y
- (iii) elemento de moralidad (inacción del propietario, esa negligencia que justifica la pérdida del dominio).

Siendo ello así, la prescripción adquisitiva es un mecanismo para atribuirse un bien en calidad de propietario, cabe señalar que este mecanismo no está permitido para todos, pues el artículo 985 del Código Civil prohíbe que condóminos prescriban el bien común.

Ello resulta lógico, pues otorga la seguridad a los copropietarios para que permitan el uso exclusivo del bien por parte de uno de ellos sin preocuparse en que pueden perder su derecho producto de una prescripción; es así que (Avendaño, 2012) argumenta lo siguiente:

Si un copropietario usa (posee) el bien a título de copropietario, posee para sí y para sus copropietarios, con lo cual poseen todos los copropietarios. Siendo ello así, el poseedor que usa directamente no puede adquirir por prescripción contra los demás copropietarios porque ellos también están poseyendo. (Pág. 65)

Esta lógica resulta ser muy beneficiosa para llevar una armoniosa copropiedad; sin embargo, el mismo autor se pregunta si esta prohibición es totalmente absoluta o si pueden pasar casos en que el poseedor ostente el bien pensando que es único propietario, cuando en realidad está en un esquema de copropiedad, sobre ello, en doctrina se reflexiona lo siguiente (Avendaño, Aspectos grises sobre la coposesión y prescripción adquisitiva. A propósito de la sentencia del reciente pleno casatorio, 2009):

El quid del asunto está entonces en determinar el título de posesión: si se posee a título de copropietario, no se puede adquirir el bien común por prescripción; si se posee a título individual, debería haber prescripción. No obstante lo anterior, la opción del Código Civil es descartar la prescripción entre copropietarios, salvo que interpretemos el artículo 985 del Código Civil en el sentido que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes, siempre que la posesión del copropietario sea a título de copropietario. (Pág. 99)

Como es de verse, el autor es de la posición de que en casos que se posea a título individual se debería eliminar la prohibición de nuestro Código Civil; sin embargo, es tajante en indicar que nuestra normativa no tiene alguna excepción a la regla de prohibición, por lo que solo de una interpretación forzada podría permitirse.

Cabe señalar que, esta prohibición es inexistente en otros países que son más permisivos como España, Italia, Bolivia y Brasil.

Por el lado de Perú, el Anteproyecto de Reforma del Código Civil propone modificar el artículo 985, pero no para eliminar esta prohibición sino para incluirla como requisito de la prescripción adquisitiva en el artículo 950^o indicando que si hay copropiedad y alguno de los condóminos posee, no hay prescripción; asimismo,

proponen incluir expresamente que la posesión de un copropietario beneficia a los demás.

Conforme a lo expuesto, podemos ver que la prescripción adquisitiva entre copropietarios está totalmente prohibida por nuestra legislación, no acepta excepciones y, es más, en la reforma que se viene trabajando del Código Civil, se está ratificando ello.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

Los demandados “HGHV” y el Notario Público tenían la obligación de prever y conocer la verdadera situación de copropiedad, en vista del principio de publicidad estipulado en el artículo 2012 del Código Civil

De lo desarrollado en el capítulo II, se tiene claro que la presunción de conocimiento de lo obrante en Registros Públicos es total, no existe prueba que sustente lo contrario, esto es, desconocimiento de lo que obra en él.

En el caso analizado, anterior a la fecha en que el demandado realizó la compraventa se tenía el Asiento Registral del año 2002, en el que obra la inscripción como copropietarios de la sucesión del Sr. “RCLP” sobre los derechos que el causante ostentaba, quedando en copropiedad la sucesión con otros 4 propietarios (hermanos del Sr. “RCLP”); en ese sentido, dicho asiento incluso describe los titulares del predio que eran en total 8 propietarios.

Hasta aquí podemos establecer que para el momento de la compraventa del bien inmueble, el mismo se encontraba en una situación de copropiedad en donde los vendedores (sucesión del Sr. “RCLP”) tenían derechos sobre el bien en litis. En ese sentido, el demandado tenía indicios para desconfiar de que no había adquirido la totalidad del inmueble, más aún, cuando tuvo la partida registral en su poder.

Sobre este punto, el artículo 978 del Código Civil permite que un copropietario disponga la totalidad del bien; sin embargo, ello será válido cuando se le adjudique el bien.

En este caso, es claro que dicha situación de adjudicación de la

totalidad del bien nunca ocurrió, sin embargo, es importante saber que dicho acto tenía la posibilidad de ser válido si es que la sucesión del Sr. "RCLP" hubiese adquirido la totalidad del inmueble.

Siguiendo el estudio del título registral, para el año 2018 en que el demandado "HGHV" presentó la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio ante el Notario demandado, ya figuraba las ventas realizadas por los 3 copropietarios a los demandantes que datan del año 2016; incluso, un asiento anterior a la anotación preventiva de la prescripción, figura un asiento que identifica como copropietarios a la sucesión del Sr. "RCLP", los demandantes y la Sra. "EPL".

A este punto el demandado "HGHV" debía conocer totalmente que su situación no era la de propietario, sino en calidad de copropietario del bien inmueble.

Ahora bien, al Notario Público demandado que declaró la Prescripción Adquisitiva de Dominio, le era exigible el artículo 2012 del Código Civil y con mayor razón, pues tuvo la partida registral a la vista y finalmente es una persona formada en derecho, que en su calidad de funcionario público debió observar que el procedimiento que estaba llevando a cabo era contrario al ordenamiento legal.

Sobre este punto, los demandados no podían ni debían inobservar la información que figuraba en Registros Públicos, la misma que demostraba la situación de la sucesión del Sr. "RCLP" y posteriormente del demandado "HGHV" como copropietarios.

La verificación de que no se vulnere el artículo 985 del Código Civil corresponde al Notario, en tanto es la motivación o el fondo de la declaración judicial, así se ha establecido en el (CXIV Pleno, 2013) del Tribunal Registral celebrado el 6 de noviembre de 2013 que indica que no es de calificación de la aplicación del art. 985 del Código Civil en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva porque

ello constituye motivación o fondo de la declaración notarial.

Adicionalmente, así lo ha venido empleando el Tribunal Registral en aquellas situaciones en las que el Registrador ha observado el título por ir en contra del artículo 985 del Código Civil, el Tribunal ha enmendado el criterio de los Registradores indicando que si se inobservó dicha normativa, es de entera y exclusiva responsabilidad del Notario Público, dado que ellos no pueden ingresar a calificar esos temas, véase:

(Resolución N° 611-2019-SUNARP-TR-L, 2019)

Por lo cual, la interpretación del notario en cuanto a la posibilidad de prescribir cuotas ideales respecto de un inmueble, es una decisión de exclusiva responsabilidad del mismo, no formando parte de la calificación registral. (Pág. 15)

(Resolución N° 059-2017-SUNARP-TR-A , 2017)

Sobre el particular, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio: la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, verificación de la posesión continua, pacífica y pública como propietario por el plazo legalmente exigido. Este procedimiento es responsabilidad exclusiva del notario, razón por la cual no compete a instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial. (Pág. 8)

Sobre este punto queda sentado que los demandados debieron observar la información obrante en Registros Públicos; asimismo, al momento de inscribir el acto, ello no podía ser analizado por el Registrador Público en tanto es un procedimiento que se encuentra sustentado en una actuación Notarial, quien además asumirá la

exclusiva responsabilidad en caso se vulnere el artículo 985 del Código Civil.

La Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien común sobre copropietarios se encuentra prohibida por el artículo 985 del Código Civil; sin embargo ¿se puede prescribir en caso que la posesión se haya ejercido con la convicción de ser propietario de todo el inmueble?

Por el principio de publicidad está por sentado que el demandado era copropietario; sin perjuicio de ello, en el 2018 los demandantes hicieron una constatación policial y solicitud extrajudicial en la cual hacían valer su situación como copropietarios. A razón de ello, la prescripción adquisitiva de dominio no debió prosperar, pues al momento de la solicitud, el demandado ya conocía que se encontraba en una situación de copropiedad.

Finalmente, si nos colocamos en el supuesto que efectivamente el demandado hasta el final tuvo la creencia de que poseía a título de propietario todo el inmueble materia de litis, ello no importa ni hace la diferencia, pues nuestro Código Civil es firme al mencionar que está prohibido prescribir los bienes comunes de los copropietarios.

En ese sentido, la jurisprudencia también se ha hecho presente, la (Casación N° 2924-2018, 2021), resuelve que:

El recurso de casación es infundado, toda vez que la Sala Superior determinó de manera correcta, que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial tramitado por la parte recurrente, inobservó el artículo 985 del Código Civil, que impide a los copropietarios adquirir bienes comunes; ello es así, al haberse comprobado, de acuerdo a la partida registral del inmueble, que éste se encontraba bajo el régimen de copropiedad, incluso teniendo en cuenta que la parte recurrente

adquirió el inmueble mediante compraventa de uno de los copropietarios. (Pág. 1)

Este caso es similar al expediente analizado, pues precisa que en el procedimiento de prescripción adquisitiva tramitada notarialmente, debe observarse la prohibición de prescribir bienes comunes, más aún si la situación de copropiedad se encuentra publicitada en Registros Públicos.

Sobre este punto analizado, no importará que el poseedor tenga la creencia psicológica de que adquirió la totalidad del bien y que ejerció la posesión en dicha calidad, pues de los documentos sustentatorios y antecedentes registrales se verifica que se encontraba en una situación de copropiedad.

Esta posición ha sido respaldada por la doctrina quienes a pesar de considerar que debería permitirse la prescripción entre copropietarios cuando se posea a título individual; reconocen que de nuestro actual ordenamiento ello no es viable, en tanto la prohibición es tajante y no admite excepciones.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1. Sobre la sentencia de primera instancia

La sentencia de primera instancia avala que mediante contrato privado con firmas legalizadas el demandado adquirió la propiedad del inmueble en litigio. Es así que, el juzgado no toma en cuenta que esa venta por la totalidad del inmueble no se podía llevar a cabo, pues la sucesión del Sr. "RCLP" solo ostentaba el 20% de los derechos del inmueble, por tanto, no podía disponer de más de lo que le correspondía.

La situación jurídica de los vendedores era de conocimiento público porque la información obraba en la Partida Registral y gozaba de publicidad y presunción de conocimiento (art. 2012 del Código Civil).

En conjunto con el principio de tracto sucesivo (art. 2015 del Código Civil), los derechos que habían adquirido los demandados de la sucesión del Sr. "RCLP" solo correspondían a una copropiedad, mas no a una propiedad total sobre el inmueble.

Independientemente de la normativa que el juzgado pudo emplear para emitir una sentencia más completa; el contrato privado a pesar que indicaba en algunas cláusulas "la venta del inmueble" aludiendo a su totalidad, la cláusula segunda indicaba que los vendedores tenían la calidad de copropietarios por derecho sucesorio.

Así también cuando evalúa los dos documentos de compraventa (privado y público) adopta su decisión indicando que en la Escritura Pública se celebró una "compraventa de derechos",

pero no analizó adecuadamente, pues los vendedores al efectuar primero la venta de sus derechos mediante Escritura Pública, no se encontraban permitidos de transmitir nuevamente sus derechos mediante contrato privado.

Finalmente, no me encuentro de acuerdo con que se haya exonerado de costas y costos al Notario demandado, pues como indica la Ley del Notariado, él es la persona formada en derecho que debe comprobar los hechos; en ese sentido, su labor también era verificar que no se incumpla con ninguna normativa.

Al igual que el demandado, el Notario no puede desconocer lo que existía publicitado en Registros Públicos, más aún cuando nos encontramos ante un operador jurídico que tiene pleno conocimiento de las implicancias del contenido de Registro y sobre todo cuando tuvo la partida registral a la vista como parte de la solicitud del procedimiento notarial.

Por otro lado, el Juzgado cuando indica que en la solicitud el demandado solo presentó el documento privado que indicaba la venta del inmueble y ello pudo haber generado confusión; considero que no es del todo correcto, porque el Notario tuvo los medios y debió revisar la partida registral, además, la cláusula segunda de dicho documento indicaba que los vendedores tenían derecho de copropiedad.

Esta situación debió ser un indicio para que pudiese advertir la calidad de copropietarios de los demandados con los demandantes, razón por la que la prescripción no se podía dar.

4.2. Sobre la sentencia de segunda instancia

Resulta importante que la Sala Superior advirtiera que en el documento privado los vendedores también se identificaron

como copropietarios, razón por la que no se estaba ante una compraventa de la totalidad del inmueble, sino solo frente a una compraventa de derechos.

Adicionalmente, en el auto de vista, se compulsó la Escritura Pública con el documento privado de fecha cierta posterior al documento protocolar y en aplicación del artículo 1135 del Código Civil indica que debe predominar el documento de fecha cierta más antigua, que viene a ser la Escritura Pública.

Al respecto, no considero que el artículo empleado sea el adecuado pues está pensado para situaciones en las que concurren diversos acreedores, siendo que las reglas son aplicables cuando el deudor se obligue a entregar el bien a diversos acreedores, ocurriendo así una concurrencia de los mismos.

Así también lo tiene claro desde el lado de la doctrina, cuando (Barchi, 2022) menciona que se da la concurrencia de acreedores cuando en virtud de distintos títulos, el deudor se obliga a dar el mismo bien a diferentes acreedores.

Entonces, resulta claro que el artículo invocado por la Sala Superior está pensado para definir a quien se le otorga el derecho de propiedad cuando concurren varios y diferentes acreedores.

Para nuestro caso, ello no se ve, pues tanto en el la compraventa con firmas legalizadas como en el documento público (Escritura Pública) nos encontramos ante el mismo acreedor (el demandado); en ese sentido, no estamos frente a una concurrencia de acreedores.

En estos contratos lo que se pretendió pactar de diferente fue la

calidad en la que vendían el inmueble, pues la Escritura Pública contenía una compraventa de derechos, mientras que el documento privado trataba sobre la compraventa de bien inmueble; en ese sentido, no era un problema de concurrencia de diferentes acreedores en los que se definía a quien dar el derecho de propiedad, sino que estábamos en la evaluación de si se había transferido el derecho en calidad de propiedad íntegramente o como copropiedad.

Cabe resaltar que, la sucesión del Sr. “RCLP” nunca ostentó el título total de propietarios del bien inmueble.

Si la Sala Superior quería dilucidar cuál de los dos documentos era el que prevalecía para dar mayor sustento a su pronunciamiento, pudo tomar en cuenta el orden cronológico de los hechos, pues el primer acto celebrado (Escritura Pública de compraventa de derechos), era el que debía prevalecer; en tanto, la sucesión del Sr. “RCLP” ya no ostentaba la calidad de copropietaria para la celebración del documento privado, debido a que el demandado era el nuevo propietario de los derechos que correspondían a la sucesión.

El orden cronológico de las actuaciones fue descrito claramente en la contestación de demanda, en donde relató que:

“(…) se firmó la escritura pública y luego concurrimos al Despacho de un abogado para que nos redacte el documento privado, el abogado redactó, verificamos el contenido y luego firmamos el Documento Privado de Compraventa de Bien Inmueble el día (...) del 2012; y convenimos que al día siguiente, es decir el día (...) del 2012 (...)” (Pág. 3)

Por lo demás, me encuentro conforme con lo resuelto en el auto

de vista, pues luego de reconocer la calidad de copropietario que ostentaba el demandado, procedió a hacer valer la normativa que proscribe que los condóminos prescriban el bien común (Art. 985 del Código Civil).

V. CONCLUSIONES

- El principio de publicidad es el sustento y fundamento de la creación de los Registros Públicos, por ello, la ficción legal de que nadie puede desconocer lo que obra en ella, viene a ser una exigencia lógica y una diligencia coherente a quienes pretenden realizar operaciones de compraventa para conocer lo que realmente están adquiriendo.
- El artículo 985 del Código Civil que proscribe la prescripción entre condóminos, es norma de orden público que tiene su fundamento en que un condómino pueda usar el bien totalmente, sin que los demás condóminos tengan el temor de que prescriban sus derechos; asimismo, si nuestro ordenamiento no prescribiera dicha actuación, se generaría la obligación al copropietario no poseedor de que utilice el bien inmueble.
- Nuestro ordenamiento no permite bajo ninguna circunstancia la prescripción adquisitiva de dominio por parte de los copropietarios del bien común, ni siquiera en los casos que se posea a título individual o en la creencia de ser propietario del inmueble en su totalidad.
- El Notario Público como operador del derecho habilitado a dar fe de los actos, debe comprobar los hechos en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio y observar si va contra el ordenamiento legal como es el caso del artículo 985 del Código Civil.
- La prescripción adquisitiva de dominio al emanar de una actuación notarial, no es pasible de ser revisada por los Registradores Públicos, en ese sentido, tampoco pueden evaluar si se está vulnerando el artículo 985 del Código Civil, pues el Tribunal Registral indica que es un tema de fondo que compete solo al Notario Público.

- El artículo 1135 del Código Civil corresponde a la aplicación de concurrencia de acreedores, por lo que en caso tengamos dos documentos de transferencia de propiedad hacia un mismo acreedor no debería ser aplicable dicha normativa.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Avendaño, F. (2009). Aspectos grises sobre la coposesión y prescripción adquisitiva. A propósito de la sentencia del reciente pleno casatorio. *Diálogo con la Jurisprudencia N°133*, 95-99.

Avendaño, F. (2012). Aspectos grises sobre la coposesión y la prescripción adquisitiva. A propósito de la sentencia del reciente pleno casatorio. En C. S. República, *Segundo Pleno Casatorio Civil* (págs. 55-66). Obtenido de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b114a6804ee66d60bd37ff913564ce12/SEGUNDO+PLENO+CASATORIO.pdf?MOD=AJPERES>

Barchi, L. (2022). Concurrencia de acreedores de un bien inmueble. Comentarios al artículo 1135 del Código Civil. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado por los 200 mejores especialistas en la materia de derecho civil* (Vol. Tomo VI, págs. 30-24). Lima: Gaceta Jurídica .

Casación N° 2924-2018, Casación N° 2924-2018 (Corte Suprema 15 de julio de 2021).

CXIV Pleno, CXIV Pleno (Tribunal Registral de la SUNARP 2013).

Esquivel, J. C. (2022). Principio de publicidad. Comentarios al artículo 2012 del Código Civil. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado por los 200 mejores especialistas en la materia de derecho civil* (Vol. Tomo X, págs. 341-349). Lima: Gaceta Jurídica. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/stein/wp-content/uploads/sites/734/2021/03/CODIGO-CIVIL-TOMO-10.pdf>

Gonzales, G. (2017). *La usucapión fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Gaceta Jurídica.

Resolución N° 059-2017-SUNARP-TR-A , Resolución N° 059-2017-SUNARP-TR-A (Tribunal Registral de la SUNARP 01 de febrero de 2017).

Resolución N° 611-2019-SUNARP-TR-L, Resolución N° 611-2019-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral de la SUNARP 07 de marzo de 2019).



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

535

3425-2019 /5JC

1 de 8

DEMANDANTE: [REDACTED]
DEMANDADO: [REDACTED]

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : VALENCIA DE ROMAÑA, RONALD

CAUSA N° 03425-2019-0-0401-JR-CI-05

SENTENCIA DE VISTA N° 142 -2023

RESOLUCION N° 20 (TRES -2SC)

Arequipa, veinte de marzo
dos mil veintitrés. -

I. PARTE EXPOSITIVA.

VISTO: En audiencia pública;

Asunto

El recurso de apelación interpuesto por [REDACTED] en contra de la Sentencia N° 124-2022 de fecha 25 de agosto de 2022, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y cuatro, corregida mediante Resolución N° 15 de fecha 7 de noviembre de 2022 obrante a fojas quinientos trece, que resuelve declarar fundada en parte la demanda de folios ciento setenta y nueve, interpuesta por [REDACTED] (por derecho propio y en representación de su poderdante [REDACTED] sobre nulidad de acto jurídico en contra de [REDACTED] y [REDACTED] y, en consecuencia, se declara nulo y sin efecto legal alguno el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio notarial, contenido en la Escritura Pública [REDACTED] extendida [REDACTED] ante la Notaría [REDACTED], otorgada a favor de [REDACTED], respecto al inmueble ubicado en la [REDACTED] [REDACTED], distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Arequipa, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, por la causal de ser contrario a las leyes que interesan al orden público, regulada por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil; e, infundada dicha demanda respecto a la pretensión de nulidad del citado acto jurídico, por la causal de fin ilícito a que se refiere el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil.

3E
3F

ERIOR DE JUSTICIA
Sistema de
Electrónicas SINOE
USTICIA
OSPE JOSE LUIS
Poder Judicial del
23 08 2019, Razón:
AREQUIPA
FIRMA DIGITAL
ERIOR DE JUSTICIA
Sistema de
Electrónicas SINOE
USTICIA
TES LOPEZ Rehe
2456310959 solt
2023 03 16: 17, Razón:
AREQUIPA
FIRMA DIGITAL
ERIOR DE JUSTICIA
Sistema de
Electrónicas SINOE
USTICIA
CA ENGINAS Aldo
26310959 solt
2023 03 16: 31, Razón:
AREQUIPA
FIRMA DIGITAL



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

3425-2019 /5JC

2 de 8

536

Asimismo, declara nula la escritura pública mencionada y dispone la cancelación de los Asientos [REDACTED] y [REDACTED] de la referida partida registral, debiendo cursarse los partes dobles pertinentes una vez consentida o ejecutoriada la sentencia, a la referida Notaría para la anotación marginal en la citada escritura pública, así como a los Registros Públicos de Arequipa, para la cancelación de los citados asientos registrales. Con costas y costos.

Fundamentos del recurso

Mediante escrito de apelación obrante a fojas quinientos ocho, se señalan los siguientes fundamentos:

- a) Que, el recurrente conjuntamente con su difunta esposa [REDACTED], mediante documento privado de compraventa de fecha 30 de octubre de 2012, h adquirido la integridad del bien inmueble ubicado en la [REDACTED] Distrito de [REDACTED], por el precio de US \$ 35,850.00 Dólares Americanos, señala que por ello los vendedores le hacen entrega de llaves y posesión del inmueble materia de Litis, y desde ese momento está en posesión, ejerciéndola en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y con justo título; comportándose como todo propietario actúa.
- b) Que, el acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° [REDACTED] es un acto eficaz, reúne todos los requisitos.
- c) Que, la recurrida contiene un razonamiento contradictorio, sin existir recaudo probatorio necesario para emitir un pronunciamiento sobre el fondo, ya que no se pronuncia sobre el documento privado de fecha 30 de octubre de 2012, el cual acredita que el recurrente no tenía condición de copropietario, por tanto no estaba impedido por la Ley para seguir el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, atentando contra el debido proceso, debida motivación y el principio de seguridad jurídica, así como los principios de congruencia y preclusión.

II. PARTE CONSIDERATIVA.

CONSIDERANDO:

Teniendo en cuenta los agravios expuestos en el escrito de apelación, el colegiado procede a valorar lo siguiente:

Antecedentes

- 1. Mediante escrito de fojas ciento setenta y nueve, [REDACTED] por derecho propio y en representación de [REDACTED], interpuso



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

3425-2019/5JC

3 de 8

537

demanda de nulidad de acto jurídico en contra de [REDACTED] el Notario [REDACTED]

2. En la recurrida, el Juez de Primera Instancia declara fundada en parte la demanda interpuesta; resolución apelada por el demandado y materia de revisión en la presente.

Valoración

3. Previamente debemos señalar que en la recurrida se ha declarado infundada la demanda interpuesta sobre la pretensión de nulidad del acto jurídico por la causal de fin ilícito, extremo que no ha sido impugnado por ninguna de las partes, por lo que ha adquirido la calidad de cosa juzgada a tenor de lo que dispone el artículo 123° del Código Procesal Civil, por lo que no se emitirá pronunciamiento alguno al respecto en esta instancia.

4. En cuanto al tema de fondo, la parte demandante sostiene que tienen la calidad de copropietarios respecto del inmueble urbano signado como [REDACTED] Pueblo Tradicional [REDACTED], Arequipa, con un área de 188.69 m² e inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

Asimismo, afirman que la posesión ejercida por [REDACTED] y sus hijos fue hasta el mes de setiembre u octubre del 2018, pero luego tomó posesión del predio el ahora demandado [REDACTED] conjuntamente con sus hijos.

Precisan que [REDACTED], tramitó un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio ante la Notaría de [REDACTED] y que dolosamente indicó que desde el 26 de octubre del 2018 se encontraba en posesión, dirigiendo esta solicitud en contra de [REDACTED]

Finalmente, señalan que el demandado-prescribiente presentó un documento privado de compraventa del 30 de octubre del 2012, pero que conforme se acredita con el Testimonio de la Escritura Pública N° [REDACTED], dichas personas le venden solo derechos de copropiedad que tenían sobre el inmueble.

Razones por las que piden se declare la nulidad del acto jurídico contenido en el Instrumento Público Notarial N° [REDACTED] que declara propietario por prescripción adquisitiva de dominio a [REDACTED] respecto del inmueble urbano signado como [REDACTED].



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

3425-2019 /5JC

5 de 8

539

Asimismo, la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, precisa en el artículo 12° que: “El documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

7. En el caso de autos, del legajo notarial obrante a fojas veinte y siguientes, se extrae que [REDACTED] solicitó en sede notarial que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble urbano signado como [REDACTED], Arequipa, con un área de 188.69 m², inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

En la solicitud notarial, el prescribiente indicó que ingresó al inmueble el 15 de octubre del 2012 por entrega que le hicieron [REDACTED] y sus hijos [REDACTED] quienes le formalizaron una transferencia del bien inmueble mediante documento privado de compraventa del 30 de octubre del 2012, fecha desde la cual alega que tiene posesión del inmueble de forma pacífica, pública, de buena y con justos título.

8. Al respecto, a fojas veintisiete, obra el documento privado denominado “Documento privado de compraventa de bien inmueble” de fecha 30 de octubre del 2012 pero con firmas legalizadas notarialmente recién con fecha 31 de octubre del 2012, por el cual doña [REDACTED] y sus hijos [REDACTED] proceden a transferir en venta el inmueble materia de litis a favor de [REDACTED] con intervención de su esposa [REDACTED].

Sin embargo, también se observa de dicho documento privado, que en la cláusula segunda se indicó que los vendedores tenían la calidad de copropietarios por derecho sucesorio al fallecimiento de su padre [REDACTED].

De otro lado, a fojas ciento sesenta y siete, aparece la Escritura Pública N° [REDACTED], otorgada por [REDACTED] en calidad de vendedores y [REDACTED] y [REDACTED] en calidad de compradores, por la cual los vendedores dan en venta real y enajenación perpetua el íntegro de sus derechos de propiedad que le corresponden sobre los lotes, a saber: [REDACTED]

[REDACTED], inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] del



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

3425-2019 /5JC

6 de 8

542

Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa y [REDACTED], inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

En consecuencia, compulsando ambos documentos de transferencia, el colegiado considera que debe prevalecer el instrumento público protocolar otorgado por escritura pública por ser un documento de fecha (30/10/2012) anterior al documento privado con firmas legalizadas (31/10/2012), debiendo advertir que si bien ambos documentos tiene fecha cierta conforme a lo dispuesto en el artículo 245° del Código Procesal Civil, empero debe prevalecer el documento de fecha cierta más antiguo conforme la prelación señalada en el artículo 1135° del Código Civil; razón por la cual se concluye que el demandante tiene la calidad de copropietario al haber adquirido derechos o cuotas ideales que pertenecían a cuatro copropietarios según el tracto sucesivo de la partida registral.

9. Así, se puede observar claramente de la Partida Registral N° [REDACTED] obrante a fojas cincuenta y uno, que el [REDACTED], que este predio se halla sujeto a un **régimen de copropiedad** por cuanto del estudio de los asientos registrales se concluye que los cotitulares del predio son: los esposos [REDACTED] con un 60% de derechos o cuotas ideales; [REDACTED], con un total del 20%; y de [REDACTED] también con un 20%.

Con la adquisición hecha por el ahora demandante [REDACTED] por Escritura Pública N° [REDACTED] respecto de los derechos de propiedad que tenían [REDACTED], entonces [REDACTED] resultan ser copropietarios del 20%.

10. El artículo 985° del Código Civil, es meridianamente claro al señalar que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

El demandante niega tener la calidad de copropietario, sin embargo dicha afirmación no se condice con el título de adquisición contenido en la Escritura Pública N° [REDACTED], donde expresamente se indica que adquiere derechos o cuotas ideales sobre el predio sublitis; por tanto, es innegable que tiene la calidad de copropietario, régimen



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

3425-2019 /5JC

7 de 8

de copropiedad que además no podía ignorar por cuanto en ambos documentos de transferencia (privado y público) los vendedores se presentaron como copropietarios y en la Partida Registral N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, también constaba dicho régimen de copropiedad.

En consecuencia, en el acto de notoriedad declarado por el notario demandado, se ha omitido valorar dicha situación jurídica y por tanto se ha afectado normas de orden público, por cuanto los copropietarios no tienen la posibilidad de que entre ellos opere la prescripción adquisitiva como mecanismo para adquirir la propiedad exclusiva de los bienes comunes tal como se ha señalado anteriormente.

Resulta pertinente en esta línea acotar lo siguiente: "... la regla de imprescriptibilidad de los bienes comunes entre los copropietarios le da la mano a la regla de imprescriptibilidad de la pretensión de partición, porque evita que esta última pueda tornarse en ilusoria por la acción unilateral de un condómino, lo cual lógicamente no evita la prescripción por un tercero, pero eso es cosa distinta que afecta a todos y que se acepta por razones de seguridad jurídica".¹

11. La parte demandada-apelante sostiene reiteradamente en el séquito del proceso, que no tiene la calidad de copropietario por haber adquirido mediante documento privado la "integridad del bien inmueble"; sin embargo, ello se contradice con la escritura pública obrante en autos y con el propio tenor de lo declarado en el documento privado con firmas legalizadas de fecha 31 de octubre del 2012, en el que claramente se indica que los vendedores actúan en calidad de copropietarios por derecho sucesorio al fallecimiento de su padre [REDACTED]

Luego, los actos posesorios que indica haber efectuado (construcción de cerco perimétrico de material noble, una habitación y otros), no pueden ser valorados como actos que puedan dar lugar a una prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, por cuanto ello está prohibido por el ordenamiento jurídico.

12. Estando a lo expuesto, y valorando de manera conjunta y razonada los medios probatorios actuados en el proceso tal como establece el artículo 197° del Código Procesal Civil, debe confirmarse la recurrida en todos sus extremos.
13. En cuanto al pago de costas y costos, estos serán de cargo de la parte vencida a tenor de lo que dispone el artículo 412° concordante con lo dispuesto en el artículo 381° del Código Adjetivo.

¹ ARATA SOLIS, Moisés. *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo V. (2003). Lima: Editorial Gaceta Jurídica. p. 571.



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

3425-2019 /5JC

8 de 8

III. PARTE RESOLUTIVA.


Por estos fundamentos, **SE RESUELVE: CONFIRMAR** la Sentencia N° 124-2022 de fecha 25 de agosto de 2022 obrante a fojas cuatrocientos ochenta y cuatro, corregida mediante Resolución N° 15 de fecha 7 de noviembre de 2022 obrante a fojas quinientos trece, que resuelve declarar fundada en parte la demanda de folios ciento setenta y nueve, interpuesta por [REDACTED] (por derecho propio y en representación de su poderdante [REDACTED]) sobre nulidad de acto jurídico en contra de [REDACTED] y [REDACTED] con lo demás que contiene. Con costas y costos.

En los seguidos por [REDACTED] y otro en contra de [REDACTED] y otro sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron al Juzgado de origen. **Regístrese y Notifíquese.- Juez Superior Ponente: señor Cervantes López.-**



SS.

**PAREDES BEDREGAL
CERVANTES LÓPEZ
YUCRA QUISPE**

22 MAR. 2023


Gludys Taclana Alvarez Urbina
Secretaria
Sala Corporativa Civil
Corte Superior de Justicia de Arequipa

5° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 03425-2019-0-0401-JR-CI-05
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : VALENCIA DE ROMAÑA AURELIO RONALD
ESPECIALISTA : ESCOBEDO YANARICO JOHANA GISELL
DEMANDADO : 
DEMANDANTE : 

RESOLUCIÓN NRO. 24

Arequipa, dos mil veintitrés

Julio veinte. -

Proveyéndose a la fecha, debido a la carga procesal que soporta el juzgado y en atención a que en fecha 02 de junio del 2023, la presente especialista asume funciones en esta secretaría en mérito al Memorando N° 090-2023-MCCLO-CSJAR/PJ, reasignada con una carga procesal de más de 400 escritos pendientes de resolver.

Al Escrito Nro.44542-2023.- A conocimiento de las partes la devolución del expediente que efectúa la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. **DE OFICIO: VISTOS** y; **CONSIDERANDO: Primero.- 1.1)** Conforme lo dispuesto por el artículo 123° del Código Procesal Civil, una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando no proceden contra ella otros medios impugnatorios que los ya resueltos. **1.2)** Conforme lo dispuesto por el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. **Segundo:** De lo actuado en el proceso, se observa que por Sentencia de Vista Nro. 142-2023-2SC, se ha confirmado la Sentencia Nro. 124-2022; no habiendo presentado la parte apelante recurso de casación; por lo que, ya no proceden más recursos impugnatorios; quedando ejecutoriada la Sentencia de Vista antes mencionada. Por estos fundamentos, **SE RESUELVE: 1.-** Declarar **EJECUTORIADA** la **Sentencia de Vista Nro. 142-2023-2SC**, el mismo que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, en consecuencia, debe ser cumplido en sus propios términos. **2.-** Conforme al estado del proceso, **SE DISPONE** su remisión al Juzgado Civil Transitorio de la Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Arequipa (Segundo Juzgado Civil de Ejecución del Segundo Módulo Corporativo de Litigación Oral) en merito a lo dispuesto en la Resolución Administrativa 000370-2021-CE-PJ, oficiándose para tal fin. **Tómese razón y hágase saber.- Al Escrito Nro. 46111-2023.-** En merito a lo resuelto en la fecha, realice su pedido en el juzgado de ejecución competente.