



LA BUENA FE EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA CORTA

Christian Cárdenas Manrique*

Fecha de publicación: 01/07/2015

SUMARIO: 1. El caso objeto de análisis. 2. La prescripción adquisitiva corta y sus requisitos. 3. Las pruebas en la prescripción adquisitiva. 4. Opinión. 5. Conclusiones. 6. Referencias bibliográficas. **Anexo:** Texto de la sentencia analizada.

Resumen

“En el caso (*comprendido en la sentencia objeto de análisis*), el demandante solicita la prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950° del código civil, en la que alega poseer como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe.

De la prueba aportada por el actor, corre una minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil dos, y su Cláusula Adicional de fecha cuatro de febrero de dos mil tres, mediante la cual se evidencia que el demandante en calidad de comprador adquirió el inmueble sub materia del demandado José Balbuena Zevallos. Sin embargo, en el proceso quedó desvirtuado lo afirmado por el actor en el sentido que recién se enteró que a su vendedor no le pertenecía el inmueble objeto de compraventa cuando se acercó a recabar copia literal de dominio del inmueble, por lo que no se cumple el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta, ya que, la buena fe, no sólo es una creencia, sino el demandante en este caso, debió haber tenido la diligencia de haberse apersonado a Registros Públicos a verificar quien aparecía como titular del bien”.

Palabras clave: prescripción, adquisitiva, usucapión, propiedad.

* Abogado por la USMP. Magíster en Derecho Constitucional y Doctorando en Derecho. Docente de la Facultad de Derecho de la USMP – Pre grado y de la Universidad Nacional del Santa – Post grado.

1. EL CASO OBJETO DE ANÁLISIS

En el presente caso¹, del contenido de la demanda, se aprecia que Julio Rosales Vilca peticiona que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio corta, del inmueble ubicado en el jirón Paita número 327 del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, por venir ocupándolo con justo título de manera ininterrumpida, pacífica y pública como propietario por más de cinco años.

El demandante manifiesta tener justo título, consistente en la minuta de compraventa de fecha 15 de octubre de 2002, por medio de la cual el codemandado José Balbuena Zevallos aparece transfiriéndole el inmueble y que con posterioridad a la celebración de la compraventa, al recabar la copia literal de dominio del Registro de Propiedad Inmueble de Lima tomó conocimiento recién que a su vendedor no le pertenecía el mencionado inmueble sino al codemandado Carlo Emanuele y Barcaroli.

Expuestos los antecedentes, analizaremos si el demandante tiene derecho a que se le declare propietario por prescripción adquisitiva del bien.

2. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA CORTA Y SUS REQUISITOS

La prescripción adquisitiva es una forma originaria de adquisición de la propiedad. A través de ella, el poseedor adquiere la propiedad del bien, por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por ley.

Como señala Gunther González (2010:282): “la usucapión tiene un fundamento “positivo”, pues se basa en una acción que el ordenamiento juzga como valiosa objetivamente; y un fundamento “negativo”, pues se basa en una inacción que se considera inconveniente. Por el primero, se privilegia la acción del poseedor que incorpora un bien al circuito económico, posee, explota, produce, crea riqueza y genera un beneficio general, al margen de la titularidad formal. Por el segundo, se castiga una conducta abstencionista y negligente de un propietario que no actúa el contenido económico de su derecho²”.

¹ Cuya sentencia obra como anexo al final.

² González Barrón, Gunther. (2010). Manual de actualización civil y procesal civil. Lima: Gaceta Jurídica.

En la sentencia del Pleno Casatorio sobre prescripción adquisitiva³, en el fundamento 44º, se mencionan los elementos que se requieren para que se configure la prescripción adquisitiva, que son:

i) la continuidad de la posesión.- es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, la cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que no pueden dar actor de interrupción como los previstos por los artículos 904º y 953º del código civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actor posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.

ii) la posesión pacífica.- se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas.

iii) la posesión pública.- será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es la voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

iv) como propietario.- puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, el poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

Además, en la prescripción adquisitiva corta se exige

v) Justo título.- es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto

³ Casación N° 2229-2008-Lambayeque.

válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos transmisivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo. Es decir, es un acto válido pero ineficaz⁴ (Berastain, 2003: 322).

vi) Buena fe.- la buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, según lo dispuesto en el artículo 906° del código civil.

3. LAS PRUEBAS EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Como señala Hinostraza⁵ (2011: 112), “en los procesos de prescripción adquisitiva, las pruebas deben girar en torno al cumplimiento de los requisitos exigidos para la adquisición de la propiedad por prescripción en los artículos 950° y 951° del código civil, según el tipo de prescripción de que se trate. En tal sentido, las partes deberán hacer uso de los medios probatorios pertinentes previstos en el código procesal civil para acreditar los hechos que invocan”.

Así, Gonzáles Barrón (2010-15)⁶, indica que: “si tenemos en cuenta que los elementos de la usucapión son tres: la posesión cualificada, el tiempo y la inactividad del propietarios, entonces la prueba aportada por el actor deberá versar sobre estos presupuestos. Por su parte, y en sentido inverso, el demandado buscará contradecir cualquiera de dichos elementos, aunque sea uno solo de ellos, con el fin de desvirtuar la pretensión. (...) La usucapión es un hecho jurídico complejo, es decir, compuesto de distintos presupuestos que la configuran. Siendo así, el demandante se encuentra obligado a probar todos ellos.

Así, se debe probar la posesión cualificada (como propietario), el tiempo de la posesión y la inactividad de los propietarios.

Revisando sentencias emitidas por órganos jurisdiccionales, hemos encontrado algunas que nos ayudan a delimitar la importancia de las pruebas presentadas y la definición de los elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva.

⁴ Berastain Quevedo, Claudio. (2003). Requisitos de la Prescripción Adquisitiva. En: Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.

⁵ Hinostraza, Alberto (2011). Procesos relacionados con la propiedad y posesión. Lima: Jurista Editores.

⁶ Gonzáles Barrón, Gunther (2010). La prueba en la prescripción adquisitiva. En: La prueba en el proceso civil. Lima: Gaceta Jurídica.

Respecto a la posesión como propietario, la Casación N° 3317-2007, Tumbes: “el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, es decir que no se trata de creerse como propietario, sino comportarse como tal”; o, la Casación N° 887-99, Santa: “que, la posesión la ejerza como propietario significa que se posea el bien con animus domini, es decir, sin reconocer la propiedad del bien en otra persona o poseedor mediato”.

Sobre la posesión pacífica, la Casación 0647-99, Del Santa: “el requisito de la posesión pacífica importa que ésta se encuentra exenta de violencia, ni la adquisición ni la continuidad en la posesión deben basarse en circunstancias que impliquen el uso de la coacción o la fuerza”; en el mismo sentido, la Casación N° 1676-96, Lima: “la posesión pacífica es, aquella que no se tomó por la fuerza que no está afectada de vicio de violencia y que no es objetada judicialmente en su origen”.

En este punto de la pacificidad, cabe precisar que habían sentencias, como la 453-203, Cono Norte, que señalaban que la posesión dejaba de ser pacífica cuando se produce el solo emplazamiento al poseedor (que reclama la adquisición del bien por prescripción), en un proceso judicial donde se discuta precisamente la posesión del predio. Dicho criterio, actualmente es distinto, en el Pleno Casatorio sobre Prescripción Adquisitiva, se advierte que el hecho de interponer demandas durante el plazo prescriptorio, origina la interrupción de la posesión y no elimina la pacificidad, como antes manifestaban los Tribunales.

En relación a la buena fe, la Casación N° 1801-2000, Moguegua, es clara al decir: “esta posesión (de buena fe) no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona”

La posesión pública quiere decir que ésta se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien (Casación N° 887-99, Santa); asimismo, es pública, cuando se ejerce en forma no clandestina (Casación N° 1272-06, Lima).

Sobre al requisito del justo título en la prescripción adquisitiva, la Corte Suprema (Casación N° 1656-2006, San Martín): Es un instrumento legal pero imperfecto mediante el cual se pretende transferir la propiedad de un bien a favor del adquirente, por tanto, quien detenta tal instrumento, puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor prevista en el segundo párrafo de la norma.

Finalmente, y sobre los requisitos especiales previstos en el artículo 505° del código procesal civil, la Casación N° 257-2005, Lima: “el artículo 505° inciso 1) del código procesal civil establece como requisito adicional

con el que deben cumplir la demanda de prescripción, entre otros, que se indique los nombres y lugar de notificación de los propietarios colindantes, requisito que se tiene por finalidad poner en conocimiento de los colindantes la existencia de la demanda para que puedan hacer valer los derechos que les pudiera corresponder de ser el caso”.

4. OPINIÓN DEL CASO

Como se aprecia, el demandante solicita la prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950° del código civil, en la que se solicita además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe.

De la prueba aportada por el actor, corre una minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil dos, y su Cláusula Adicional de fecha cuatro de febrero de dos mil tres, mediante la cual se evidencia que el demandante en calidad de comprador adquirió el inmueble sub materia del demandado José Balbuena Zevallos (vendedor), por el precio de seis mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 6,000.00) el cual fue cancelado en su integridad.

Se debe precisar, que en la cláusula segunda de dicho instrumento contractual se señala que el vendedor adquirió la propiedad del inmueble descrito por sucesión otorgada por su anterior propietario Carlo Emanuele Barcaroli por Escritura Pública de Testamento de fecha dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta y uno, cuyo testimonio se encuentra inscrito en el Registro de Testamentos de Lima y Callao.

Consideramos que por el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil que genera una presunción *iure et iure*, esto es de pleno derecho sin admitir prueba en contrario que todos tienen conocimiento de las inscripciones registrales, que el demandante Julio Rosales Vilca, no podía desconocer que el propietario registral del bien inmueble es el señor Carlo Emanuele y Barcaroli.

Respecto al requisito de la buena fe, como señala Gunther Gonzáles (2005: 686)⁷: “La buena fe no es solamente una “creencia” fundada en un estado psicológico del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse nunca en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, se exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su “creencia honesta”.

⁷ Gonzáles Barrón, Gunther. (2005). Derechos Reales. Lima: Juristas Editores.

Como dice el citado autor, no sólo basta una buena fe creencia sino también se exige una buena fe diligencia. Entonces, al momento de suscribir la minuta de compraventa de fecha 15 de octubre de 2002, tenía pleno conocimiento que quien la transfería el inmueble no era el propietario, pues en los Registros Públicos aparecía como propietario Carlo Emanuele y Barcaroli y no el que fungía como su inmediato vendedor-propietario José Balbuena Zevallos, circunstancia que incluso es consignada en la cláusula segunda de la referida minuta.

La excepción, señala Gonzáles (2005:689) sería, por ejemplo: los defectos de tracto que puedan subsanarse perfectamente a través de la usucapión ordinaria, sin importar que el titular registral sea otro; la existencia de títulos perfectos pero con algún defecto intrínseco (escritura notarial legítima, pero en donde el propietario ha sido suplantado); o “aquellos casos en que por la notable antigüedad del último asiento registral vigente pueda llegarse racionalmente al convencimiento de que han existido transmisiones posteriores no inscritas”. En todas estas hipótesis se encuentra como elemento subyacente la inexactitud del registro motivada por hechos ajenos (y en cierta medida incontrolables) al poseedor usucapiente con justo título y buena fe.

Entonces, queda desvirtuado lo afirmado por el actor en el sentido que recién se enteró que a su vendedor no le pertenecía el inmueble objeto de compraventa cuando se acercó a recabar copia literal de dominio del inmueble, por lo que no se cumple el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta, ya que como se indicó, la buena fe, no sólo es una creencia, sino el demandante en este caso, debió haber tenido la diligencia de haberse apersonado a Registros Públicos a verificar quien aparecía como titular del bien.

Como señala Berastain (2003:322): “que la buena fe no solo implica creer que su título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias. Por ejemplo: si “A” compra un inmueble a “B” y este figura en Registros Públicos a nombre de “C”. “A” tendrá justo título pero no podrá alegar tener buena fe, ya que la diligencia ordinaria para este caso es que haya averiguado en Registros Públicos quien figuraba como titular del inmueble, más aún, teniendo en cuenta el principio de publicidad de las inscripciones, prescrita en el artículo 2012° del código civil”.

Por lo expuesto, al no concurrir los supuestos para adquirir el bien mediante la prescripción adquisitiva corta, esta debió ser declarada

Infundada, por lo que es incorrecto que el Juzgado haya declarado Fundada la demanda de prescripción adquisitiva.

Finalmente, consideramos que el demandante posteriormente podría iniciar un proceso de prescripción adquisitiva larga, siempre que cumpla con los requisitos legales para ese caso.

5. CONCLUSIONES

1) La prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950° del código civil, en la que se requiere además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe.

2) El justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo.

3) La buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, según lo dispuesto en el artículo 906° del código civil.

4) Por el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, se genera una presunción iure et iure, esto es de pleno derecho sin admitir prueba en contrario que todos tienen conocimiento de las inscripciones registrales. Así, el demandante Julio Rosales Vilca, no podía desconocer que el propietario registral del bien inmueble es el señor Carlo Emanuele y Barcaroli.

5) En el presente proceso, no se cumplió el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta, ya que la buena fe, no sólo es una creencia, sino el demandante en este caso, debió haber tenido la diligencia de haberse apersonado a Registros Públicos a verificar quien aparecía como titular del bien, por lo que es incorrecto que el Juzgado haya declarado Fundada la demanda de prescripción adquisitiva.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. (2003). "Requisitos de la Prescripción Adquisitiva", en: Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.

GONZÁLES BARRÓN, Gunther. (2010). *Manual de actualización civil y procesal civil*. Lima: Gaceta Jurídica.

----- (2010). *La prueba en la prescripción adquisitiva*. En: La prueba en el proceso civil. Lima: Gaceta Jurídica.

----- (2005). *Derechos Reales*. Lima: Juristas Editores.

HINOSTROZA, Alberto (2011). *Procesos relacionados con la propiedad y posesión*. Lima: Jurista Editores.

ANEXO: TEXTO DE LA SENTENCIA ANALIZADA.

TEXTO DE LA SENTENCIA

Corte Superior de Justicia de Lima

27° Juzgado Especializado en lo civil de Lima

Expediente N° 20525-2009

Lima, treinta de mayo de dos mil doce

VISTOS;

Petitorio.-

Resulta de autos que con escrito de fojas cuarenta y ocho a cincuenta y seis, subsanado a fojas ochenta y siete a ochenta y ocho, JULIO EDUARDO ROSALES VILCA, interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra CARLO EMANUELE y BARCAROLI y JOSE BALBUENA ZEVALLOS, los que intervienen representados por curador procesal, a fin de que se le declare: 1) propietario, por prescripción adquisitiva de dominio, del inmueble ubicado en el jirón Paita número 327 del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, transferido por el demandado José Balbuena Zevallos, mediante Minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil 90S y Cláusula Adicional de cancelación de precio de cuatro de febrero de dos mil tres; y, 2) se ordene la cancelación de los asientos 10 y 11 de Fojas 98 del Tomo 218 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Fundamentación fáctica.-

Refiere el demandante que el inmueble materia de demanda le fue transferido a su favor por el demandado José Balbuena Zevallos mediante Minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil y Cláusula Adicional de cancelación de precio de fecha cuatro de febrero de dos mil tres, por el precio de seis mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 6,000.00), el cual fue cancelado en su integridad; sin embargo, indica, que al recabar la Copia Literal de Dominio del Registro de Propiedad Inmueble de Lima tomó conocimiento que el referido bien se encuentra registrado a nombre del codemandado Carlo Ernanuele y Barcaroli, en mérito a haberlo adquirido de sus anteriores propietarios Francisca Paz Vda. de

Olivari y Antonio Olivari Rodríguez casado con Luisa Espinar Ores mediante Escritura Pública de fecha nueve de abril de mil novecientos cincuenta y tres, encontrándose inscrita la venta a fojas 8 del tomo 218, asientos 10 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Precisa, haber adquirido en inmueble sub materia mediante Minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil y Cláusula Adicional de cancelación de precio de fecha cuatro de febrero de dos mil tres, el cual constituye justo título, pues, implica la trasmisión del derecho, habiéndolo comprado de buena fe, con la errada creencia que el vendedor José Balbuena Zevallos era el legítimo dueño con derecho para enajenar; encontrándose en posesión del bien desde hace más de cinco años, en forma continua, pacífica y pública como propietario; por lo que, concluye, corresponde se le declare propietario del referido bien y a su turno se proceda a la inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Fundamentación jurídica.-

Funda legalmente su demanda en los artículos 950, 952 Y 899 del Código Civil; y, 486 inciso 2 del Código Procesal Civil.

Trámite.-

Admitida a trámite la demanda y corrido traslado de la misma por el plazo de ley, a fojas ciento cincuenta a ciento cincuenta y tres, y, trescientos cincuenta y seis a trescientos cincuenta y nueve, es absuelta por los demandados mediante curadores procesales designados en autos, conforme a los términos allí expuestos.

Por resolución número treinta y uno se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida, y, en consecuencia, saneado el proceso; entre tanto, por resolución número treinta y cuatro se fijan los puntos controvertidos, admitiéndose los medios probatorios ofrecidos por las partes del proceso, señalándose, luego, fecha para la audiencia de pruebas la que se llevó a cabo conforme a los términos del acta de fecha dieciséis de marzo de dos mil doce.

Tramitada la causa conforme a su naturaleza, es oportunidad dictar sentencia; y,

PRIMERO.- Que, es objeto de la presente acción determinar si procede que el demandante adquiera la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el Jirón Paita número 327 del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito a nombre del codemandado Carlo Emanuele y Barcaroli en el asiento 10, Fojas 98, Tomo 218 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima; y, de ser el caso, si corresponde se disponga la inscripción a su favor de dicha propiedad en la partida antes citada, En tal sentido, se ha establecido como puntos controvertidos 1.- determinar si el demandante ha ejercido la posesión por más de cinco años sobre el inmueble que es materia del presente proceso para acceder a la prescripción corta; y, 2.- si el demandante cumple con todos los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil.

SEGUNDO.- Que, el artículo 950 del Código Civil, establece, que "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años, cuando median justo título y buena fe". Por su parte el artículo 952 del citado Código, prevé, "Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño".

TERCERO.- Que, el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, regula la llamada prescripción larga u ordinaria que se configura cuando la posesión que se ejerce sobre el bien es continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; para acceder a ello, todos los requisitos señalados precedentemente deben concurrir copulativamente durante dicho lapso de tiempo, a diferencia de la prescripción adquisitiva corta, regulada en el segundo párrafo de la citada norma, que requiere, además del cumplimiento de dichos requisitos por el lapso de cinco años, contar con justo título y buena fe.

CUARTO.-Que, conforme al contenido de la demanda y subsanación, el demandante peticiona se le declare propietario, por prescripción adquisitiva de dominio corta, del inmueble ubicado en el jirón Paita número 327 del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, por venir ocupándolo con justo título de manera ininterrumpida, pacífica y pública como propietario por más de cinco años; en tal sentido, el análisis de la prueba aportada se deberá hacer considerando lo peticionado por el actor, lo que no significa que de no acreditarse el justo título y la buena no fe no pueda acceder a la prescripción adquisitiva de dominio larga siempre que se cumpla con los demás requisitos de ley.

QUINTO.- Que, merituando la prueba aportada por el actor, a fojas dos a cinco de autos, corre una minuta de compraventa de fecha quince de octubre de dos mil dos, y su cláusula adicional de fecha 04 de febrero de dos mil tres, mediante la cual se evidencia que el demandante en calidad de comprador adquirió el inmueble sub materia del demandado José Balbuena Zevallos (vendedor), por el precio de seis mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 6,000.00) el cual fue cancelado en su integridad. Se debe precisar, que en la cláusula segunda de dicho instrumento contractual se señala que el vendedor adquirió la propiedad del inmueble descrito por sucesión otorgada por su anterior propietario Carlo Emanuele Barcaroli por Escritura Pública de Testamento de fecha dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta y uno, cuyo testimonio se encuentra inscrito en la Ficha 9224, asiento 1 del Registro de Testamentos de Lima y Callao.

SEXTO.- Que, la citada minuta de compraventa contiene una cláusula adicional de fecha cuatro de febrero de dos mil tres la cual fue elaborada a mérito de la cláusula cuarta, en la que se convino que el saldo del precio de venta de dos mil quinientos con 00/100 dólares americanos (US\$ 2,500.00) se cancelaría el treinta y uno de enero de dos mil tres, cuyo pago en efecto se evidencia se efectuó mediante dicha cláusula adicional, la misma que ha sido suscrita por el demandante y codemandado vendedor legalizando sus firmas con fecha dieciocho de noviembre de dos mil tres por ante el Notario Público de Lima, doctor Manuel

Forero, según es de verse del reverso del instrumento que obra a fojas seis de autos.

SÉPTIMO.- Que, resulta de importancia para dilucidar la pretensión tener en cuenta la cláusula octava de la minuta de compraventa en mención, en la que se señala, "El Comprador (demandante) declara conocer que el inmueble que adquiere, es una finca antigua, no obstante lo encuentra a su entera satisfacción. Por su parte El Vendedor (el demandado José Balvuela Zevallos) declara que El Comprador se encuentra en continua y pacífica posesión del inmueble materia del presente contrato aproximadamente desde el mes de Julio de 1995, por tanto tiene derecho de preferencia para adquirir dicho inmueble". De ello, bien se puede asumir que el demandante se encuentra en posesión del inmueble sub materia desde el mes de julio de mil novecientos noventa y cinco, si se tiene como cierto los hechos contenidos en el referido medio de prueba instrumental, lo que debe ser tal si consideramos la fecha cierta de la minuta y cláusula adicional que otorga la certificación notarial.

OCTAVO.- Que, se evidencia, asimismo, que el inmueble cuya prescripción adquisitiva se demanda, se encuentra inscrita a favor del demandado Carlo Emanuele y Barcaroli, según es de verse del asiento número 10, fojas 98, Tomo 218 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, no apareciendo que exista gravamen carga, título pendiente de inscripción en los treinta años anteriores al diez de marzo de dos mil ocho, tal como se advierte de la copia literal de la Partida Registral 4672287 y Certificado Negativo de Gravámenes que obran en autos de fojas diecisiete a treinta y dos. Debe notarse que en la Minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil dos, cláusula segunda, se deja constancia que el vendedor adquirió el bien de su anterior propietario Carlo Emanuele Barcaroli, quien es precisamente el que aparase como titular registral del citado inmueble, por lo que, cabe considerarse que el actor adquirió el mismo de buena fe, contando, por tanto, con un justo título que ampare su posesión.

NOVENO.- Que, corrobora la adquisición del inmueble en compraventa efectuada por el actor, el Formato de Impuesto de Alcabala número 0048887, y, recibo de pago correspondiente, que corren en autos a fojas siete a ocho, con el que se acredita que el accionante cumplió con fecha quince de noviembre de dos mil dos, según sello del Banco Wiese Sudameris, con el pago del Impuesto de Alcabala por el importe de trescientos con 00/100 nuevos soles, en cuyo contenido se menciona claramente que la fecha de transferencia del predio tuvo lugar el quince de octubre de dos mil dos, fecha esta que coincide con la de la minuta de Compraventa del inmueble en mención, con lo que queda claro la veracidad, incluso de la cláusula octava de la citada minuta, en cuanto a que la fecha de posesión del actor sobre el bien tuvo lugar el mes de julio de mil novecientos noventa y cinco.

DECIMO.- Que, igualmente con las declaraciones juradas de autoavalúo del Impuesto Predial a nombre del demandante respecto del inmueble que nos ocupa, correspondiente a los años dos mil dos y dos mil tres, que obran en autos a fojas nueve a dieciséis; y, los estados de cuenta corriente del Impuesto Predial y

Arbitrios Municipales que giran a su nombre, correspondientes a los años de mil novecientos noventa y siete a dos mil nueve, que corren de fojas sesenta y dos a ochenta y cinco, hacen entender que el actor ha venido cumpliendo con los pagos de los impuestos y tributos municipales desde el año mil novecientos noventa y siete como si se tratara de su propietario, lo que, además, permite advertir que dicha parte se ha mantenido en posesión del bien de manera continua, pacífica y pública por más de cinco años, conforme así también deja constancia la Municipalidad Distrital del Rímac en la Constancia de Posesión número 011-2008-SGOPCPH-GDU-MDR de fecha doce de mayo de dos mil ocho, que obra en autos a fojas cuarenta y dos.

DECIMO PRIMERO.- Que, respecto al requisito de publicidad de la posesión, debemos entender que el poseedor no debe temer que su posesión sea conocida por los demás, específicamente por el propietario, lo que quiere decir que debe ser materializada en actos sean de conocimiento público o que exterioricen actos económicos sobre el bien. El demandante, ha acreditado que se mantiene en posesión del inmueble desde el mes de julio del año de mil novecientos noventa y cinco, y durante ese tiempo ha venido pagando el Impuesto Predial y Tributos Municipales sobre el mismo, lo que se evidencia de las instrumentales antes citadas, con lo que queda establecido que la posesión del inmueble se ha realizado de forma pública, sin ocultamiento alguno, lo que es corroborado con las declaraciones de los testigos Lenin Ernesto Ganoza Valdivia, Clemente Malpartida Falcón y María Jobita Terrones Saldaña, quienes en la audiencia de pruebas manifestaron que el demandante se encuentra en posesión del inmueble en forma continua, pacífica y pública desde has más de cinco años.

DECIMO SEGUNDO.- Que, como se podrá apreciar, el actor con los diversos instrumentales presentadas, acredita que vienen poseyendo el inmueble ubicado en el jirón Paíta número 327 del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, desde el mes de julio de mil novecientos noventa y cinco, conforme lo refiere la cláusula octava de la Minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil dos, esto es, desde hace más de cinco años (dieciséis años a la fecha exactamente), posesión ésta que la viene ejerciendo de forma continua, pacífica y -pública, como propietario, durante ese lapso de tiempo; con lo cual se evidencia el cumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio corta e incluso la larga que norma el artículo 950 del código civil, en todo caso, los representantes de los demandados no han desvirtuado de modo alguno los argumentos del demandante que sustentan su pretensión.

DECIMO TERCERO.- Que, de todo lo expuesto, se concluye que corresponde declarar al demandante propietario, por prescripción adquisitiva de dominio, del inmueble ubicado en el jirón Paíta número 327 del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, cuya Memoria Descriptiva, Planos de Ubicación y Perimétrico visados por la Municipalidad Distrital del Rímac corren en autos a fojas treinta y tres a cuarenta y uno, y, que obra inscrita en el asiento número 10, Fojas 98, Tomo 218 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; por lo que, en aplicación del artículo 950, última parte, del Código Civil, se

deberá disponer su inscripción en favor de aquel en el asiento pertinente de la citada Partida.

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con las normas legales antes acotadas y con el artículo 491° del código procesal civil, señor Juez del Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con criterio de conciencia que la ley faculta, administrando justicia a nombre de la Nación; FALLA Declarando: FUNDADA la demanda de fojas cuarenta y ocho a cincuenta y seis, subsanada a fojas ochenta y siete a ochenta y ocho; en consecuencia, se declara que el demandante JULIO EDUARDO ROSALES VILCA, ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el Jirón Paita número 327 del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en el asiento número 10, fojas 98, tomo 218 del registro de la propiedad inmueble de Lima; disponiéndose su inscripción a favor del actor en el asiento correspondiente de la citada Partida; sin costas ni costos del proceso por fallecimiento de los demandados quienes han participado en el proceso con curador procesal.